الجمهورية اليمنية
جـــامعة صنعـــاء
الدراسات العليا والبحث العلمي
إدارة الدراسات العليا



رقـم القـرار : 20100028
تاريخ القـرار : ٢٠١٠/١/٢٤ م
مكان المناقشة : قاعة علي ولد زايد

قرار لجنة المناقشة والحكم رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٠م

انه في يوم الاحد ١٤٣١/٢/٩هـ الموافق ٢٠١٠/١/٢٤م ، أجتمعت لجنة المناقشة والحكم على رسالة الدكتوراه المقدمة من الطالب / فضل محمد علي الورقي المسجل بكلية الهندسة قسم الهندسة المعمارية والمشكلة بقرار مجلس الدراسات العليا والبحث العلمي في محضر إجتماعه (١) بتاريخ ٢٠٠٩/١١/٣م بتشكيل لجنة المناقشة والحكم من الأساتذة :-

1	أ.د. كامل عبدالناصر	الممتحن الخارجي	جامعة حضرموت	رئيسا
2	أ.د. عبدالرقيب طاهر عبدالله	الممتحن الداخلي	جامعة صنعاء	عضوا
3	أ.د. عبدالعزيز احمد الكباب	المشرف المشارك	جامعة صنعاء	عضوا

عن رسالته الموسومة بـ (إستراتيجية التخطيط العمراني لمدينة صنعاء على ضوء متطلبات الحاضر والمستقبل)

وقد قام الطالب بعرض موضوع رسالته بشكل .... ممتاز ....

ثم ناقشت اللجنة الطالب ، وبناءً على ماتقدم فإن اللجنة توصي بالآتي :-

يمنح الطالب / فضل محمد علي الورقي درجة الدكتوراه في الهندسة المعمارية

تخصص .... التخطيط العمراني .... مع جدارة واستحقاق ....

توقيعات أعضاء لجنة المناقشة والحكم على القرار :-

الإســـم	الصـفة	التوقيـــع
أ.د. كامل عبدالناصر	الممتحن الخارجي	
أ.د. عبدالرقيب طاهر عبدالله	الممتحن الداخلي	
أ.د. عبدالعزيز احمد الكباب	المشرف المشارك	

مدير عام الدراسات العليا

نائب رئيس الجامعة للدراسات العليا والبحث العلمي

صورة طبق الأصل

* تشـــير الى أن الدرجة تمنح بدون تقدير ، مع العلم بأن عرض الطالب لموضوع رسالته أثناء المناقشة لايعتبر تقدير.

ص . ب :١٢٠٨١ صنعاء - تلفون : ٢١٤٧٨٩ -١-(٩٦٧ +) فاكس : ٢١٤٠٧٢-١-(٩٦٧ +)
البريد الإلكتروني : ygssr@yemen.net.ye

Printed by : ITS 24/1/2010
Last Procesed by : ghazi 24/1/2010

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

بسم الله الرحمن الرحيم

(رَبِّ قد ءاتيتَني مِن المُلكِ وعَلمتَني مِن تَأويلِ الأحَادِيثِ فَاطِرَ السَماواتِ والأرض أنتَ وليي في الدنيَا والآخرة توفني مُسلِما وألحِقني بِالصَالِحِينَ)

سورة يوسف الآية ١٠١

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

الإهداء

(وَقُل رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا)

الاسراء الآية ٢٤

إلى أبي وأمي

إلى زوجتي

إلى أسرتي

أهدي هذا الجهد المتواضع ..

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد سيد الخلق أجمعين .
أتوجه بعظيم الشكر وخالص الامتنان والتقدير إلى كل من مد يد العون وساعدني في إنجاز هذا البحث ، وأشكر كل من شجعني لإتمام هذا الجهد المتواضع .
أتوجه بالشكر إلى أساتذتي الكرام الذين لم يبخلوا علي بالنصح والمساعدة في كل الأوقات وأخص بالشكر الأستاذ الدكتور الفاضل / محمد عزمي موسى وكذلك أستاذي وأخي الفاضل الأستاذ الدكتور /عبد العزيز أحمد الكباب لتفضلهما بالإشراف على هذا البحث ولإعطائي من وقتهما الثمين وجهدهما الوفير ودعمهما على الدوام وصبرهما على المتابعة والمراجعة والتوجيه بالإرشادات القيمة والفاعلة فجزاهما الله خير الجزاء .
كما أتوجه بالشكر إلى مهندسي الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني وأمانة العاصمة وكذلك وزارة الاتصالات وتقنية المعلومات ممثلة بإدارة النظم الجغرافية على توفير بعض البيانات والمعلومات اللازمة للبحث .

أكرر شكري لكل من ساعدني في إنجاز هذا البحث وبالأخص عائلتي التي تحملت ووقفت معي لإنجازه ..
فجزى الله الجميع خير الجزاء .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

فهرس المحتويات

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

الباب الثاني   التخطيط العمراني في اليمن

الباب الثالث   تجارب عالمية في التخطيط الاستراتيجي العمراني

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

قائمة الأشكال

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

فهرس الجداول

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

إستراتيجية التخطيط العمراني لمدينة صنعاء
على ضوء متطلبات الحاضر والمستقبل

- ملخص :

يعتبر المخطط العام الشامل Comprehensive Plan المدخل التقليدي لعمليات التنمية والتخطيط بمستوياته المختلفة وذلك منذ منتصف القرن العشرين وحتى عقد الثمانينات، حيث أصبح هذا المدخل غير ملائم للتطبيق في ضوء التغيرات والمستجدات العالمية والإقليمية والمحلية. وقد صاحبت تلك الفترة ظهور العديد من الأساليب Approaches الجديدة التي باتت تفرض نفسها نظرا لتوافقها مع هذه التغيرات والمستجدات، ومن هذه المداخل ما حظيت به الدراسات المعنية بإستراتيجية التنمية العمرانية على مستوى المدن باهتمام متزايد خلال الربع الأخير من القرن العشرين .

وإنّ تبني استراتيجيات معينه بهذا الصدد لا بدّ وأن يقترن بشيء من المرونة والقدرة والأمكانيه على تعديل هذه الإستراتيجيات ووفق المتغيرات ومتطلبات المرحلة لأن في التحديد المطلق لهذه الإستراتيجيات يجعل في معظم الأحيان من تنفيذها أمراً صعب المنال .

وبالرغم من مرور أكثر من ربع قرن على عملية إعداد المخططات العامة للمدن الرئيسية في اليمن ومن ضمنها مدينة صنعاء، وبالرغم من اعتماد بعض المعايير المحلية في التخطيط العمراني ، إلا انه يلاحظ وجود العديد من المشاكل التخطيطية ، يتضح ذلك جليا في النمو العشوائي والخلط العشوائي في استعمالات الأرض وازدحام المرور وقصور خدمات البنية التحتية وانتشار البناء العشوائي وتلاشي المناطق الخضراء ومناطق الترفيه وغيرها من المشاكل الاجتماعية والاقتصادية . ولاشك أن ذلك كله يشير إلى خلل ما في العملية التخطيطية يدل على غياب رؤية إستراتيجية في عملية التخطيط الحضري للمدينة مما يستدعي دراسة أسبابه وأعراضه للوصول إلى رؤية لتحديد إستراتيجية واضحة ، لذا كان هدف هذا البحث هو اقتراح منهجية لإستراتيجية عمرانية لتخطيط مدينة صنعاء تتلاءم مع الوضع القائم وضمن أسس علمية ولتصبح نموذجا يمكن الاستفادة منه لبقية المدن اليمنية وذلك من خلال معرفة أسس التخطيط الاستراتيجي ومجالاته وأنواعه ومستوياته مع التركيز على إستراتيجية التخطيط العمراني وعمل دراسة تحليلية لواقع التخطيط والنمو العمراني في مدينة صنعاء وكذلك دراسة الاستراتيجيات التخطيطية الحضرية المختلفة في بعض مدن العالم .

بدأ البحث بعرض للمشاكل التخطيطية التي تعاني منها مدينة صنعاء عاصمة الجمهورية اليمنية وكذلك الأهداف المرجوة الحالية والمستقبلية التي نسعى اليها ، وقد احتوت الرسالة على أربعة أبواب تناول الباب الأول أسس التخطيط الاستراتيجي العمراني من خلال التعريف بالاستراتيجيات والتخطيط الاستراتيجي واستراتيجيات تنمية المدن والمخطط الاستراتيجي الشامل ، أما الباب الثاني فتناول واقع التخطيط العمراني في اليمن بما فيها مراحل التطور العمراني لمدينة صنعاء والخصائص العمرانية لها ، كما ناقش الباب الثالث التجارب العالمية في التخطيط الاستراتيجي العمراني مع التركيز على مدينتي الرياض وعمان ، أما الباب الرابع فإهتم بالإستراتيجية العمرانية المقترحة لمدينة صنعاء والتي ارتكزت على خمسة محور رنيسية وهي :

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- ضرورة وجود إطار عام لإستراتيجية عمرانية قومية تمثل توجها عاما وتصورا مستقبليا لما يجب أن يكون عليه التوزيع المكاني للتنمية العمرانية على الحيز المكاني الوطني وبما يضمن كفاءة استخدام الموارد وعدالة انتشار فرص التنمية .
- ضرورة وجود إطار عام لإستراتيجية إقليمية لمنطقة صنعاء يتم بموجبها ربط المناطق المحيطة بالعاصمة صنعاء (بيئياً ، تخطيطياً ، سكانياً ، اقتصادياً ..... الخ)
- إعداد خطط إستراتيجية للوزارات والمؤسسات والهيئات ذات العلاقة بتخطيط المدينة يتم من خلالها تحديد الرؤية والأهداف والاستخدام الأمثل للموارد والإمكانيات وتحقيق التكامل والتنسيق وتحديد الأولويات بما يتفق مع الاحتياجات والسيطرة على مشاكل التنفيذ وتخفيض المخاطر المتوقعة ، كما يتم من خلالها تحديد الرسالة والقيم لهذه المؤسسات وتحديد نموذج العمل الاستراتيجي وتقييم الأداء وذلك بتحليل نقاط القوة والضعف والفرص والمخاطر التي تواجه هذه المؤسسات وتحليل الفجوات ووضع خطط العمل والخطط البديلة والعمل على تنفيذ هذه الخطط .
- إعداد أسس لمخطط استراتيجي شامل لمدينة صنعاء طويل المدى(٢٥سنة) يهدف إلى قيادة وتوجيه التنمية المستقبلية بمدينة صنعاء على أن يكون مخطط مستمر ومتجدد يتعامل مع القضايا والمستجدات المتعلقة بالمدينة بحركية مستمرة ويتسم بالنظرة الشاملة لجميع جوانب التنمية والتطوير في المدينة، كما يمثل محطة رئيسية في عملية التخطيط المستمر لمستقبل التنمية في مدينة صنعاء .
- إعداد أسس لخطة إستراتيجية عمرانية لمدينة صنعاء قصيرة المدى (٣-٥ سنوات) للتعامل مع القضايا الحرجة التي تواجه المدينة ولمعالجة مشاكل الوضع القائم بشكل سريع .

وانتهت الرسالة باستعراض لأهم النتائج والحلول المقترحة لنمو مدينة صنعاء حاليا ومستقبليا وتحقيق المنهجية المقترحة للمخطط الاستراتيجي الشامل الملائم للمدينة ، وكذلك استعراض لأهم التوصيات التي تحدد المهام والمسئوليات ودورها في التوصل الى تحقيق الاهداف المرجوه ..

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

إستراتيجية التخطيط العمراني لمدينة صنعاء
على ضوء متطلبات الحاضر والمستقبل

مقدمة :

تعتبر مدينة صنعاء (عاصمة الجمهورية اليمنية) المدينة الرئيسية الأكثر أهمية بين المدن اليمنية الأخرى إذ أنها اكبر مركز حضري في اليمن حيث تتركز فيها معظم الأنشطة المختلفة السياسية والاقتصادية والاجتماعية والإدارية . وقد تعاقبت عليها حضارات ما تزال آثرها شاخصة تشهد على عظمتها شأنها في ذلك شأن باقي المدن اليمنية . ولقد مرت مدينة صنعاء بمراحل مختلفة من الازدهار والتطور الحضري ، كما مرت بمراحل من التخلف والتراجع أثرت بدورها على المراحل التخطيطية للمدينة ، وبدأت في الآونة الأخيرة ومع نهاية القرن العشرين وبداية القرن الواحد والعشرين تشهد بعض التطور والنمو نتيجة لتثبيتها كعاصمة سياسية لليمن منذ قيام ثورة ٢٦ سبتمبر ١٩٦٢ م ، حيث خرجت اليمن من عزلتها وخرجت مدينة صنعاء من سورها القديم .

شهدت المدن اليمنية بشكل عام ومدينة صنعاء بشكل خاص زيادة في عدد السكان بفعل الهجرة الداخلية من الريف والحضر إلى مدينة صنعاء فضلا عن ارتفاع معدلات الخصوبة نتج عن ذلك نمو سكاني سريع رافقه توسع عمراني كبير ، كما أن هذا النمو السكاني والتوسع العمراني زاد بشكل غير عادي في السنوات الأخيرة بسبب حرب الخليج التي أدت إلى عودة الكثير من المغتربين إلى اليمن عامة وإلى مدينة صنعاء خاصة ، وكذلك قيام الوحدة اليمنية حيث أصبحت مدينة صنعاء العاصمة السياسية لدولة الوحدة . كل هذه العوامل وغيرها أدت بدورها إلى تسارع نمو المدينة والذي أدى بدوره إلى اضطراب التركيب الوظيفي للمدينة وبروز العديد من المشاكل التخطيطية فيها . ومن خلال تتبع المراحل التخطيطية التي مرت بها المدينة خلال الفترات الزمنية المختلفة يمكن التعرف على الخصائص الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والتخطيطية للمدينة وكذلك طبيعة المشاكل التي تعاني منها المدينة . وبالرغم من مرور أكثر من ربع قرن على تبني نظام التخطيط الحديث وذلك من خلال إعداد المخططات العامة للمدن اليمنية الرئيسية ومن ضمنها مدينة صنعاء إلا انه يلاحظ بقاء العديد من المشاكل التخطيطية النمو العشوائي للمدينة ،وتردي الحالة العمرانية في بعض المناطق ،واختلاط استعمالات الأراضي ومشاكل شبكة الطرق و الإسكان وانتشار البناء العشوائي وكذا تدني مستوى الخدمات الأساسية وتلاشي المناطق الخضراء ومناطق الترفيه .

إن هذه المشاكل التخطيطية تؤثر بدورها سلبا على حياة المجتمع اليومية كما تؤثر على تطور مجتمع المدينة في شتى المناحي الحياتية . ومن خلال هذه الدراسة سيتم محاولة الإسهام في حل مشاكل التخطيط لمدينة صنعاء من خلال رصد وتحليل واقع التنمية العمرانية واهم معوقات التنمية التي تحول دون تحقيق تنمية عمرانية سليمة وكذلك استقصاء مشاكل مدينة صنعاء كحالة دراسية والتي ستمكن من تحديد المعالم الرئيسية لإستراتيجية التخطيط الحضري للمدينة على ضوء متطلبات الحاضر والمستقبل لتمكين المهتمين في هذا القطاع من صياغة وصناعة مستقبل التنمية العمرانية لمدينة صنعاء خاصة ولليمن بشكل عام من خلال تبني استراتيجيات عمرانية حديثة تراعي كيان المدينة وتضمن نموا متوازنا مع النمو الاقتصادي والاجتماعي وظروف البيئة العمرانية للواقع اليمني عامة ولمدينة صنعاء خاصة في حل مشاكلها ورسم الملامح المثلى لنموها وتطورها ..

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

الإطار العام للبحث

أهمية الدراسة :

تأتي أهمية هذه الدراسة كونها تمثل أولى الدراسات التخطيطية التي تتناول موضوع استراتيجيات التنمية العمرانية في اليمن ، كما أنها تتناول جانب هام في تخطيط مدينة صنعاء وهي تحديد أهم ملامح الإستراتيجية التخطيطية الحضرية للمدينة لتحقيق الصياغة المثلى لنمو وتطور المدينة الشامل على أسس علمية لتصبح بعد ذلك نموذج يمكن الاستفادة منه في تخطيط بقية المدن اليمنية وذلك من خلال رؤية إستراتيجية علمية وسليمة .

أهداف الدراسة :

تهدف الدراسة إلى :

١- دراسة تحليلية لواقع التخطيط والنمو العمراني في مدينة صنعاء .
٢- دراسة الاستراتيجيات التخطيطية الحضرية المختلفة في بعض مدن العالم .
٣- اقتراح منهجية لإستراتيجية عمرانية لتخطيط مدينة صنعاء تتلاءم مع الوضع القائم وضمن أسس علمية ولتصبح نموذجا يمكن الاستفادة منه لبقية المدن اليمنية .

مشكلة الدراسة :

بالرغم من مرور أكثر من ربع قرن على عملية إعداد المخططات العامة للمدن الرئيسية في اليمن ، وبالرغم من اعتماد بعض المعايير المحلية في التخطيط العمراني ، إلا انه يلاحظ وجود العديد من المشاكل التخطيطية ، يتضح ذلك جليا في النمو العشوائي والخلط العشوائي في استعمالات الأرض وازدحام المرور وقصور خدمات البنية التحتية وانتشار البناء العشوائي وتلاشي المناطق الخضراء ومناطق الترفيه وغيرها من المشاكل الاجتماعية والاقتصادية . ولاشك أن ذلك كله يشير إلى خلل ما في العملية التخطيطية يدل على غياب رؤية إستراتيجية في عملية التخطيط الحضري للمدينة مما يستدعي دراسة أسبابه وأعراضه للوصول إلى رؤية لتحديد إستراتيجية واضحة ، ولأن هذا الجانب لم يسبق تناوله بالدراسة والتحليل فان الحاجة لدراسته وتحليله ماسه ، ومن هنا تحددت مشكلة وأهمية الدراسة .

فرضيات الدراسة :

من خلال الرصد الميداني لواقع التنمية العمرانية لمدينة صنعاء والاستقراء العام للأحوال التخطيطية للمدينة ، وكذلك الاطلاع المبدئي على المخططات العامة التي أعدت تأتي فرضيات هذا البحث وأهمها :

١- غياب الرؤية الإستراتيجية الشاملة في العملية التخطيطية للمدينة .
٢- القصور في إعداد المخططات العامة والناتج عن عدم الاستقراء الشامل لأحوال المدينة قبل وضع المخططات ، ولعدم المعرفة الشاملة والدقيقة من قبل الخبراء الأجانب لظروف وطبيعة المدن وطبيعة المجتمع اليمني وثقافته وعاداته .
٣- قلة وضعف الخبرات المحلية ، مما اثر على الأوضاع التخطيطية لمختلف مجالات التنمية في المدينة فنتج عنه مشاكل عديدة في مختلف الجوانب الحياتية للمدينة ، فتفاقمت مشاكل المدينة وازدادت أوضاعها التخطيطية سوءا مما أدى إلى خلل كبير في هيكليتها الوظيفية والأوضاع الحياتية اليومية فيها .
٤- قصور في الجانب الإداري لقطاع التخطيط مما نتج عنه سوء اداره للعملية التخطيطية بكاملها.
٥- عدم الاستغلال الأمثل للإمكانيات المتاحة والبحث عن أفضل البدائل للقيام بمهام التخطيط .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

منهجية الدراسة :

سترتكز الدراسة على جانبين :

الجانب النظري :

والذي سيتم من خلاله استقصاء المراجع العلمية التي تتناول قضايا التخطيط الاستراتيجي ومفاهيمه ، وسيتم التركيز بشكل خاص على ما يلي :

١- دراسة الخلفية النظرية للبحث والتي تتناول تعريف التخطيط الاستراتيجي ومجالاته وأنواعه ومستوياته مع التركيز على إستراتيجية التخطيط العمراني
٢- دراسة العملية التخطيطية العمرانية في اليمن ، والتطرق إلى المراحل التخطيطية المختلفة التي مرت بها مدينة صنعاء .
٣- دراسة وتحليل واقع التنمية العمرانية في مدينة صنعاء ، واهم معوقات التنمية الإستراتيجية .
٤- دراسة نماذج مشابهة لتجارب بعض المدن العالمية عن التخطيط الاستراتيجي .
٥- التوصل الى نتائج ملموسة يكون لها أثر كبير في وضع منهجية لاستراتيجية التخطيط العمراني المستقبلي لمدينة صنعاء خاصة وللمدن اليمنية بصفة عامة .

الجانب العملي :

المقصود بالجانب العملي هو الدراسات التحليلية التي سيتم إجرائها بهدف التعرف على واقع التخطيط العمراني ، وسيتم التركيز بشكل خاص في هذا الجانب على ما يلي :

١- القيام بزيارات ميدانية في أنحاء المدينة بهدف تلمس المشاكل التخطيطية لها عن قرب .
٢- إجراء المقابلات الشخصية مع المختصين من إداريين وفنيين في القطاعات المختلفة لجهاز التخطيط .
٣- مناقشة الرؤى المستقبلية لقيادات التخطيط والتنمية للمدينة.
٤- تلمس ومعرفة الأهداف القومية والتصور المستقبلي للتطور العمراني لمدينة صنعاء.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١

التخطيط الاستراتيجي العمراني

١-١	الإستراتيجية
١-٢	التخطيـــط
١-٣	التخطيط الاستراتيجي
١-٤	استراتيجيات التخطيط العمراني

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١

التخطيط الاستراتيجي العمراني

١-١	الإستراتيجية
١-٢	التخطيـــط
١-٣	التخطيط الاستراتيجي
١-٤	استراتيجيات التخطيط العمراني

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

الفصل الأول :

١-١- الإستراتيجية (STRATEGY)

١-١-١- ماهية الإستراتيجية ؟

الإستراتيجية كلمة دارجة بين العاملين في المنظمات (المؤسسات) على جميع المستويات وما يقصده كل فرد قد لا يتطابق مع ما يقصده الآخر ، والاستراتيجية كلمة غامضة ألحقت باللغة العربية لعدم وجود ما يقابلها كلفظ مفرد ، ولازالت غامضة بلغة من وضعوها تتفلت من محاولة الإمساك بها حتى أطلق عليها البعض في محاولة لتعريفها برحلة صيد الإستراتيجية ، وتكتسب تعريفاتها من مجال استخدامها فهي في العسكرية مختلفة عن مجال الأعمال التجارية عنها في مجال السياسة عنها في مجال الرياضة .

١-١-٢- تعريف الإستراتيجية :

كلمة إستراتيجية كلمة يونانية من أصل عسكري تعني إدارة الجيش ، ومن معانيها فن إدارة الحرب [1] .

هي فن الحرب [2] خاصة تخطيط حركة القوات والسفن إلى مواقع مختارة ، التخطيط لعمل أو سياسة في عمل تجاري أو سياسي ..الخ .

هي فن استغلال المصادر والإمكانيات المتاحة لتنفيذ سياسة معينة ، وهي نمط من التفكير للتمهيد نحو تحقيق غايات معينة [3] .

ويعرفها خبراء التخطيط الاستراتيجي مثل الفريد تشاندلر فيقول عنها بأنها تحديد الأهداف طويلة المدى والأهداف المحددة للمؤسسة وتبني مسارات عملية وتخصيص الموارد الضرورية للوصول للأهداف .

أما جيمس بريان كوين فيقول " الإستراتيجية هي نمط أو خطة تعمل على تكامل أهداف المؤسسة الكبرى وسياساتها وأعمالها في شكل واحد متماسك وتساعد على معرفة القدرات الداخلية ونقاط الضعف وبناء على توقع المتغيرات المناخية وتحركات المنافسين " .

ويعرفها كينيث أدرو بأنها نمط من الأهداف المحددة والأهداف المفتوحة والأغراض والسياسات الكبرى والخطط للوصول لهذه الأهداف مطروحة في شكل تحديد نوع العمل الذي تقوم به المؤسسة أو ستقوم به ، ونوع المؤسسة القائمة أو المرجوة والتي ستقوم بهذا العمل .

ويعرفها كونشي أهماي هي الميزة التنافسية وأن الغرض الوحيد للإستراتيجية هو تمكين المؤسسة من التقدم على منافسيها بأعلى كفاءة إلى الحد الذي يمكنها من المحافظة على هذا التقدم .

---

[1] السويدان ، د / طارق محمد ، " اختبر معلوماتك حول الاستراتيجيات " الرياض ، ١٤٢٥هـ

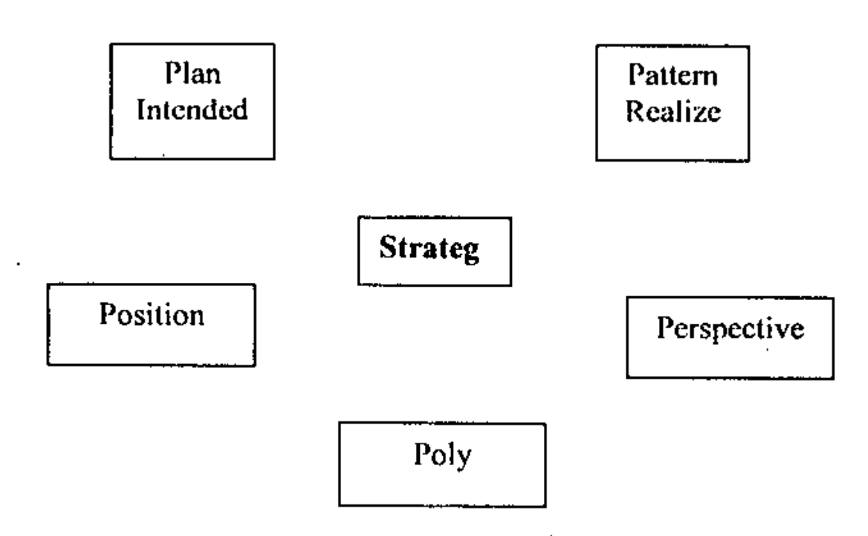
[2] سلطان ، د/ جاسم محمد " التفكير الاستراتيجي والخروج من المازق الراهن " سلسلة أدوات القائد ، المنصورة ، ٢٠٠٦م

[3] كيلاني ، هيثم " جولة في علم الإستراتيجية " عالم الكتب ، القاهرة ، ١٩٩٨م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

والاستراتيجية هي عدد من الأسئلة الافتراضية عن السبب والأثر، ويمكن التعبير عنها بجملة ماذا لو ؟[1]

ويقدم منتزبرج[2] ١٩٩٨م محاولة أخرى لتعريف الإستراتيجية فهو يرى أن تعريفات الإستراتيجية المختلفة عند دراستها تحتوي على كلمات محورية أساسية يجمعها في خمس كلمات باللغة الانجليزية تبدأ بالحرف P يمثلها الشكل التالي :



شكل (١-١) نموذج منتزبرج الخماسي لتعريف الإستراتيجية Ps5

- هي خطة Plan بمعنى اتجاه أو دليل أو مسار مستقبل للعمل بالنظر للأمام أو النوايا المستقبلية.
- هي نمط Pattern بمعنى آثار تدل على الخطة بالنظر للماضي والحاضر .
- هي موقع Position بمعنى تعيين منتج معين في سوق معين بالنظر إلى الموقع .
- هي تصور Perspective بمعنى رؤية وطبيعة عمل بالنظر إلى عقل المؤسسة .
- هي حيله Poly بمعنى حركة معينه تخل بتوازن الخصم بالنظر للصراع[3] .

١-١-٣- الإستراتيجيون :

وهم طبقة الادراة العليا ورؤساء الوحدات الإستراتيجية ورؤساء الأنشطة الرئيسية الذين لهم حق اتخاذ القرارات الإستراتيجية[4]

[1] حنفي ، م / سمير " التخطيط الاستراتيجي باستخدام بطاقات قياس الأداء المتوازن " ٢٠٠٤م

[2] Mintzbirg , Henry " **Strategy Safari** " Bruce Ahlstrand And Joseph , F1 Prentice Hall ,1998 .

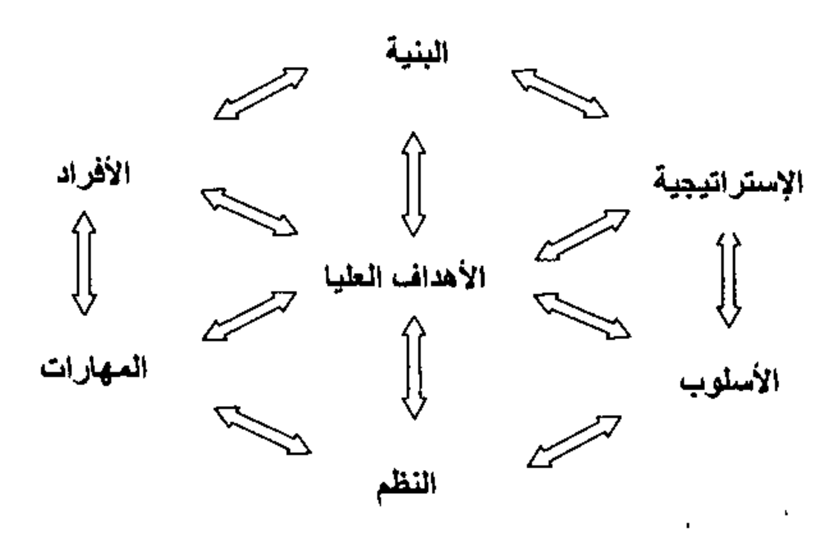
[3] سلطان ، د/ جاسم محمد " التفكير الاستراتيجي والخروج من المازق الراهن " سلسلة أدوات القائد ، المنصورة ، ٢٠٠٦م

[4] الجهني ، محمد فالح " التخطيط الاستراتيجي لمؤسسات التعليم العالي ، بحث الانترنيت

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-١-٤- موقع الإستراتيجية :

تقع الإستراتيجية ضمن عدة أجزاء من المنظمة (المؤسسة) حيث أن جسم المؤسسة يتكون من أجزاء متعددة تتفاعل فيما بينها للقيام بما هو مطلوب منها ويتكون هذا الجسم من سبعة أجزاء كما يشرحها النموذج التالي لتوماس ج بيتر[1] :



شكل (١-٢) نموذج 7S المعيار السباعي لتوماس ج بيتر

أهمية النموذج :

يعد نموذج 7S المعيار السباعي لتوماس ج بيتر من النماذج الهامة لفهم مكونات أي مؤسسة ، ويعطي الفرصة لرؤية موقع الإستراتيجية في بنية المؤسسة الكلية ودورها ومدى تأثيرها في المكونات الأخرى ، ويتكون النموذج من سبعة مكونات تبدأ بحرف S :

- الفكرة الحاكمة (المكون الفكري)	- Super Ordinate goals
- الإستراتيجية	- Strategy
- الهيكل والبنية	- Structure
- القوى البشرية	- Staffing
- المهارات	- Skills
- النظم والأجهزة	- Systems
- الثقافة والبيئة	- Styles

[1] سلطان ، د/ جاسم محمد " التفكير الاستراتيجي والخروج من المأزق الراهن " سلسلة أدوات القائد ، المنصورة ، ٢٠٠٦م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-١-٥- صياغة الإستراتيجية : (Strategy Formulation)

قبل صياغة الإستراتيجية يجب تذكر أن الإستراتيجية هي الإطار العام أو المرشد العام لنشاط المؤسسة خلال السنوات القادمة ، وهي الطريق الموصل إلى أهدافها وغاياتها ، وصياغة الإستراتيجية تحتاج إلى قرارات فكرية وتحليلية ، وهي الأداة التي من خلالها تتحقق الرسالة المطلوب النهوض بها[1] .

والنجاح في صياغة الإستراتيجية لايعني النجاح في تطبيقها ، وتصاغ الإستراتيجية على ثلاث مستويات هرمية (هرمية الإستراتيجية) :

- **المستوى الكلي:**
- وهو المستوى الاعلى حيث تصاغ الاهداف بشكل عام وشامل حول النتائج الكلية المطلوب تحقيقها وتضعها الإدارة العليا على مستوى الدولة او مستوى الشركة الام ، ايضا على مستوى الوزارات ويسمى هذا تخطيط طويل المدى وغير محدد النهاية.
- **المستوى القطاعي :**

هو المستوى الاوسط من صياغة الاهداف وهو المستوى الذي يتم فيه وضع الخطط على مستوى قطاعات الوزارة أو الشركة ويكون متوسط المدى وله نهايات محددة لخمس سنوات واكثر .

- **المستوى الجزئي (التشغيلي) :**

وهو المستوى الذي يتم فيه التخطيط على مستوى الادارات والاقسام والشعب والافراد ويكون أكثر تفصيلاً وتحديداً من الأهداف على المستويين الكلي والقطاعي ويسمى تخطيط قصير المدى ومدته لاتزيد عن سنة واحدة ٢.

١-١-٦- متى توجد الإستراتيجية ؟

الكل يتخذ قرارات متعلقة بالمستقبل طويلة المدى سواء في التعليم أو العمل أو في المال .. الخ ، وبالتالي فان الكل يمارس تفكيرا استراتيجيا بنسبة من النسب ، وعلى ذلك فالفكر الاستراتيجي ليس مقصورا على مجموعة محدودة من الناس الأذكياء .

كما أن القرارات لاتعمل في فراغ ، فالمحيط الخارجي فيه عنصر الزمان والمكان والبشر والموارد والمناخ المحلي والمناخ العالمي والقرارات نتوقع لها ردة فعل من بعض عناصر البيئة المحيطة المتأثرة بالفعل المباشر منها وغير المباشر وبعضها الآخر لانتوقع منها أي ردة فعل .

فالإستراتيجية توجد حيث يوجد موقف مركب يستوجب التفكير في عوامل متعددة وحسابها ، وعمل توقعات على ردود الفعل المواجهة ، وبالتالي كلما كبرت القضية المطروحة ارتفع مستوى درجة التدافع والنتائج المترتبة عليها كلما ارتفعت درجة وأهمية الإستراتيجية [3] .

---

[1] الدوري ، حسين " الإدارة الإستراتيجية والتميز الإداري " المنظمة العربية للتنمية الإدارية

[2] السويدان ، د/ طارق محمد ، العدلوني ، د/ محمد اكرم " كيف تكتب خطة إستراتيجية " الرياض ،١٤٢٥ هـ

[3] سلطان ، د/ جاسم محمد " التفكير الاستراتيجي والخروج من المأزق الراهن " سلسلة أدوات القائد ، المنصورة ، ٢٠٠٦م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-١-٧- مدارس الإستراتيجية :

إن العاملين في مجال الإستراتيجية والمهتمين بها يعرفون أن مجال الإستراتيجية لازال بكرا ولازالت الدراسات والمدارس تتفاوت في نظرتها للموضوع وزوايا التركيز لذا سنستعرض بعض هذه المدارس ووجهات النظر حول موضوع الإستراتيجية[1] :

١- مدرسة التصميم Design school

وجوهرها التوفيق بين القدرات الداخلية للمؤسسة والفرص الخارجية التي يوفرها المحيط .

٢- مدرسة التخطيط Planning school

وجوهرها يعتمد على نموذج swot بحيث يقسم النموذج عمل الإستراتيجية إلى خطوات بحيث يوضع لكل خطوة العديد من قوائم الجرد والتكتيكات واهتم النموذج بوضع الأهداف في البدء ووضع الموازنات والخطط التنفيذية في النهاية .

٣- مدرسة التموقع Positioning school

وجوهرها المدرستين السابقتين بالإضافة أنها :

- تركزت على الإستراتيجية بحد ذاتها وليس على العمليات التي تستخرج منها .
- طورت الأبحاث لتجاوز الانغلاق المتعلق بالمدرستين السابقتين

٤- مدرسة القائد الملهم The entrepreneurial school

وجوهرها أن الإستراتيجية هي خطة في عمل القائد فهو مهندس الإستراتيجية.

٥- المدرسة الإدراكية The cognitive school

وجوهرها انه يجب البحث في عقل الاستراتيجيين عبر علم النفس الإدراكي للوصول إلى العمليات التي بها تتم صناعة الرؤية و الإستراتيجية .

فقبل هذه المدرسة كان التركيز منصبا على ماذا يحتاج القائد والمدير ليفكر بينما في هذه المدرسة ينصب التركيز على التفكير ذاته .

٦- المدرسة التعليمية The learning school

وجوهر هذه المدرسة أن الإستراتيجية هي نتاج عملية التعلم المستمرة عبر الزمن فالأفراد والمجموعات يتعرفون على الوضع المحيط وعلى المؤسسة عبر الزمن ويكتشفون الطرق الأكثر نجاحا وبالتالي ينشأ نمط مشترك يتعارف علية المجموع .

وهي ترى أن بقية مدارس التخطيط تعيش في عالم الأحلام .

---

[1] سلطان ، د/ جاسم محمد " التفكير الاستراتيجي والخروج من المأزق الراهن " سلسلة أدوات القائد ، المنصورة ، ٢٠٠٦م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

Power school ٧- مدرسة القوة

الحديث عن القوة هنا ليس بالمعنى الاقتصادي بل معنى استخدام الأساليب المختلفة للفوز خلاف التنافس التجاري المعتاد .

وهو اقرب للسياسة بمعناها المعتاد من العمل التجاري بمعناه المعتاد .

Cultural school ٨- مدرسة المدخل الثقافي

وجوهرها أن الثقافة في المؤسسة هي الوجه الآخر الذي يقابل السياسة ، ففي حين تسير عملية السياسة مع التغيير تسير عملية الثقافة في تثبيت الأوضاع القائمة غالبا .

Environmental school ٩- مدرسة البيئة

وجوهرها أن الظروف المحيطة بالمؤسسة أو المناخ المحيط يمكن اعتباره على أنه عامل من العوامل التي يجب دراستها أو اعتباره الفاعل الرئيسي .

Configuration school ١٠ - مدرسة التشكل

وجوهر هذه المدرسة أنها توفيقية بين مجموع المدارس فتقوم برسم الصورة باعتبار أنها تصف المؤسسة من جهة ومحيطها الخارجي من جهة ، وهي تقوم بتحويل المشهد (transformation) إلى إستراتيجية باعتبار أنها تتكلم عن عملية صنع الإستراتيجية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-١-٨- الإدارة الإستراتيجية :

كان لابد من التطرق إلى موضوع الادراة الإستراتيجية باعتبارها احد مسارات النموذج العام للتخطيط الاستراتيجي.
والإدارة الإستراتيجية هي مجموعة القرارات والممارسات الإدارية التي تحدد الأداء طويل الأجل للمؤسسة بكفاءة وفاعليه ، ويتضمن ذلك تقييم الاوضاع الحالية للمؤسسة من خلال مراجعة الرسالة والاهداف وتقييم نتائج الاستراتيجيات الحالية والسابقة ومراجعة الاوضاع الداخلية للمؤسسة وكذلك الظروف الخارجية المحيطة بها ثم صياغة الإستراتيجية على المستوى الكلي بحيث تصاغ الرؤية والرسالة والاهداف ثم على مستوى القطاعات الادارات والاقسام ، بعد ذلك يتم تطبيق الإستراتيجية من خلال تصميم وصياغة السياسات واجراءات العمل وتحديد وتوزيع الانشطة على الافراد والجماعات وتصميم نظم الحوافز وقياس الاداء وتحديد المسئوليات والصلاحيات وتنمية القدرات والكفاءات ثم تقويم الاستراتيجية باعتبارها منهجية أو أسلوب عمل من خلال مراجعة اسس بناءها ووضع معايير للاداء واتخاذ القرارات اللازمة .
، وكذلك تحديد الاتجاه المستقبلي للمؤسسة وبيان ماتسعى إليه من خلال تحليل المتغيرات البيئية المحيطة بها واتخاذ القرارات الخاصة بتحديد وتخصيص الموارد المطلوبة لتحقيق ذلك باعتبارها خطة شاملة لتحقيق الأهداف من خلال إطار عام يحكم سياسات المؤسسة بمختلف المجالات ويوضح الشكل (٣-١) مراحل الادارة الاستراتيجية [١] .



شكل (١-٣) مراحل / خطوات الإدارة الإستراتيجية

وخلاصة الأمر فان الإستراتيجية هي فن استغلال المصادر والإمكانيات والمتاحة لتنفيذ سياسات معينة ، ونمط من التفكير نحو تحقيق أهداف محددة .

[١] الدوري ، حسين " الإدارة الإستراتيجية والتميز الإداري " المنظمة العربية للتنمية الإدارية

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١

التخطيط الاستراتيجي العمراني

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

الفصل الثاني :

١-٢- التخطيط

١-٢-١- مقدمة :

التخطيط هي عملية تنظيمية تخدم المجتمع وظاهرة عصرية رغم قد م استخدامه ، وقد أدركت الدول والشعوب أهميته وضرورته في حياتها ، وباعتبار أن التخطيط سمه من سمات هذا العصر فإننا لانكاد نجد أي مؤسسة أو دوله أو جماعة ناجحة في أدائها وعملها ومحققة لأهدافها إلا وكان التخطيط أساس لذلك النجاح وكان أهم عناصره .

١-٢-٢ ما هو التخطيط ؟ (What is Planning ?)

بالرغم من تعدد التعاريف المفردة للتخطيط فإنه ليس هناك صياغة لنظرية عامة تحدد بشكل دقيق ماهية التخطيط حيث أنه موضوع متجدد وسريع الاستجابة إلى التطورات الواسعة التي تحدث في المجتمع ككل ، لذا من الصعب أن نتوقع صيغة نهائية عن ماهية التخطيط ، وعلى أية حال يمكن تحديد بعض سمات التخطيط بصورة عامة ، وسمات مشتركة لكل أنواع التخطيط . كما يمكن تحديد بعض الأنواع البديلة من التخطيط ذات العلاقة بالصيغة الإقليمية ضمن هذا الإطار العام .

وتشمل السمات الرئيسية للتخطيط العام أعمالا متتابعة مصممة لحل مشاكل مستقبلية حيث أن مشاكل التخطيط شاملة لكل جوانب حياة المجتمعات ، ولكنها تميل لان تكون بالأساس اقتصادية واجتماعية . تختلف فترة التخطيط والأفق الزمني للمستقبل أيضا تبعا لنوع ومستوى التخطيط ، و التخطيط ككل يضم عمليات متتابعة يمكن تأطيرها بعدد من المراحل :

- تحديد المشكلة .
- صياغة الأهداف العامة والتفصيلية الخاصة والممكن قياسها والمتعلقة بالمشكلة .
- تحديد المعوقات المحتملة المتوقعة .
- التنبؤ بالوضع المستقبلي .
- وضع وتقييم طرق العمل المختلفة ، وتقديم خطة مفصلة قد تحتوي بصيغتها الشاملة على إعلان أي سياسة أو إستراتيجية بالإضافة إلى خطة محددة [1] .

١-٢-٣- تعريف التخطيط : (Planning Definition)

تتعدد تعريفات التخطيط بتعدد العاملين في مجالاته المختلفة فمن هذه التعاريف :

التخطيط هو وضع خطة لتحقيق أهداف المجتمع في ميدان وظيفي معين لمنطقة جغرافية ما في مدى زمني محدد . وحتى يكون التخطيط سليما يجب أن يكون واقعيا محققا للهدف في الوقت المناسب المحدد له ومستمر الصلاحية طوال المدى الزمني المقدر لتنفيذه بأعلى درجة من الكفاءة . ومن شروط التخطيط السليم أن يكون مبنيا على أسس علمية في كافة مراحله وان يكون مرنا مرونة كافية لمقابلة التغيرات التي تستجد خلال الفترة الزمنية المقررة لتنفيذه [٢] .

---

[1] Glasson ,John ,, An Introduction To Regional Planning ,, Hutchinson & Co London ,1975 .

[2] حيدر ، د. فاروق عباس " تخطيط المدن والقرى " الإسكندرية ، دار المعارف ، ١٩٩٤م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ومن تعريفات التخطيط انه عملية اتخاذ القرارات حول ما يراد تحقيقه في المستقبل وكيفية الوصول إلى ذلك من واقع الوضع الحالي [1] .
ومن تعريفاته انه نشاط أساسي يؤثر على سلوك الفرد والجماعة على السواء أي سلسلة من العمليات المرتبطة بالأفكار الإنسانية والتصرفات الناتجة عن تلك الأفكار.
وقد حاول الكثير من المخططين تعريف التخطيط فقد عرفه بعض المخططين بأنه هو السيطرة على الحدث المستقبلي أو القدرة على السيطرة على النتائج المستقبلية ، وعرفه آخر بانه " هو التوصل إلى حل المشكلة ، وآخر " هو ما يعمله المخططون ، وآخر " هو القرارات المتعلقة بتخصيص وتوزيع المصادر العامة [٢] .
وكما أن هناك أنواع متعددة من التخطيط فان للتخطيط أغراض كثيرة ومتعددة أيضا ، ومن هنا كان التخطيط العمراني أحد أنواع التخطيط وكان غرضه الأساسي تنظيم حياة المجتمعات على رقعة الأرض التي تعيش عليها سواء كانت في الريف أو المدينة ، ولكن أهمية التخطيط تزداد كلما اتسعت رقعة الأرض وزاد عدد السكان الذين يعيشون عليها وكلما تعددت مناشطهم ، ولذلك أولت المجتمعات التخطيط العمراني اهتماما خاصا وأصبح أحد أهم ركائز نموها وتطورها .
وللتخطيط العمراني خصوصيات فقد تطور مفهوم تخطيط المدينة عبر مراحل متعددة حتى وصل إلى مفهومه الحالي . ففي عام ١٩١١م عبر مخطط المدن الأمريكي OLMSTED عن مفهومه لتخطيط المدينة فقال :
" الحقيقة أننا مهتمون بموضوع شائك ومعقد الا وهو التوجيه والأشراف السليم للنمو الطبيعي الكامل للمدن توجيه يتغلب على كل المشاكل ويحد من مشكلة تكدس السكان والمواصلات ....
وان كل مدينة عليها أن تعترف بضرورة استخدام الوسائل التكنولوجية الحديثة والأسلوب السياسي السليم في الإشراف على عمليات التنمية والنمو الطبيعي للمجتمعات المحلية طبقا لتخطيط عام لها ' ومثل هذا التخطيط يجب أن يكون طويل المدى وعام في طبيعته وان يتعامل بشمول مع الأوجه الظاهرة والمميزة للبيئة الطبيعية "[٣] .
وقد أخذت مبادئ التخطيط العمراني طريقها إلى اليمن منذ أواخر السبعينات ، ولذلك فان هذه الدراسة تكتسب أهمية خاصة كونها تتناول هذه التجربة بالدراسة والتحليل ، لذا فان هذا الفصل يهدف إلى إبراز مفهوم العملية التخطيطية من خلال تعريف التخطيط وطبيعته وكذا مراحل عمليات التخطيط وأهدافه ومجالاته ونظمه ، كما يركز على موضوع التخطيط الاستراتيجي وأهميته وخطوات إعداد الخطة الإستراتيجية ، وجوانب القصور في التخطيط الاستراتيجي .

وفي عام ١٩٢٨ م قال BETTMAN & OLMSTED أن تخطيط المدينة هو تخطيط عام من اجل عمليات تنمية ارض المدينة ويشمل مثل هذا التخطيط الاستعمالات الخاصة والعامة لهذه الأرض كما يحدد بالتفصيل مواقع وامتدادات المشروعات العامة والمنشآت الأخرى ، ويجب أن يصمم مثل هذا التخطيط ليغطي مدة معقولة حوالي ٢٥ سنة وقد تصل هذه المدة الي٥٠ عاما وان يحضر على أساس عمل مباحث ودراسات شاملة لاستعمالات الأرض والأنشطة المختلفة وعمليات التنمية التي تجري في الوقت الحاضر كما يقدر اتجاه المستقبل لنمو السكان والصناعات والأعمال والأنشطة الأخرى "

---

(1) سليمان ، احمد منير " الإسكان والتنمية المستديمة في الدول النامية " بيروت ، لبنان ، دار الراتب الجامعية ، ١٩٩٦م .
(2) Ernest , R Alexander ,, Approaches To Planning ,, Introduction Current Planning Theories , Concepts , Issues , Gordon and Breach Science ,1995 .
(3) علام ، د/ احمد خالد " تخطيط المدن " القاهرة ، مكتبة الانجلو المصرية ، ١٩٨٣م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ثم قال KLENT [1] عام ١٩٦٤م في كتابه (التخطيط العام الحضري) " أن التخطيط العام للمدينة هو وسيلة شرعية أساسية لتوجيه عمليات التنمية الطبيعية التي تجري في المدينة ، ويجب أن ينظر إلى مجلس المدينة بأنه صاحب أو الزبون الحقيقي لهذا التخطيط العام " ، وقال المخطط الأمريكي "RODGERS " أن التخطيط العام للمدينة عبارة عن العبارات الرسمية للسياسة العامة التي توجه عمليات التنمية الطبيعية وحتى يكون هذا التخطيط رسميا يجب أن يوافق عليه مجلس المدينة " .

ويسمى التخطيط العام في الولايات المتحدة بثلاث مسميات تدل على معنى واحد :
التخطيط الشامل COMPERHENSIVE PLAN ، المخطط التوجيهي العام MASTER PLAN ، المخطط العام GENERAL PLAN ، أما في بريطانيا فيسمى بالمخطط الهيكلي STRUCTURAL PLAN . [(١)]

كما عرف البعض التخطيط العمراني بأنه علم وفن وتقنية وسياسة وهو ينطلق من دراسات اقتصادية ، اجتماعية ، تقنية هندسية ، ومعمارية فنية ومهمته وضع نظام وظيفي واقتصادي وفراغي في المكان المأهول ، وعرفه أخرون بأنه نشاط يهدف إلى التلبية المتكاملة لاحتياجات سكان مدينة من المدن في الميادين السياسية المجتمعية الإنتاجية والحياتية والثقافية والجمالية وذلك على أساس سياسة اجتماعية واقتصادية سليمة وحلول معمارية وعمرانية وتنظيم هندسي تقني ، و أكد آخرون أن التخطيط العمراني هو علم وفن تخطيط وبناء وتنظيم الأماكن المأهولة (المدن ، القرى) وتشمل نظرية وممارسة التخطيط العمراني حل مجموعة من المسائل الاقتصادية والاجتماعية والصحية ومسائل تنظيم الأراضي والمسائل الحياتية الثقافية والفراغية المعمارية والفنية المرتبطة بإنشاء أماكن مأهولة جديدة وإعادة بناء الأماكن المأهولة القائمة ، ويتم التعبير عن هذه الحلول بواسطة المخططات العمرانية [(٢)] .

وخلاصة الأمر فإننا يمكن أن نصل إلى تعريف مفاده :
أن التخطيط هو نظرة مستقبلية يتم من خلالها استغلال الإمكانيات المادية والبشرية المتاحة في فترة زمنية محددة والوصول إلى نتائج محددة تحقق أهداف المجتمع ، أما التخطيط العمراني فيخضع لنفس التعريف السابق ولكنه يختص بتوجيه عمليات التنمية الطبيعية لاستغلالها الاستغلال الأمثل لكي تفي بحاجات السكان الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والثقافية والجمالية .

---

[1] اولمستيد ، بييت مان ، كلينت ، رودجر مخططون عمرانيون امريكيون
[(1)] علام ، د/ احمد خالد " تخطيط المدن " القاهرة ، مكتبة الانجلو المصرية ، ١٩٨٣م .
[(2)] الغفري ، د/ م. احمد " تخطيط المدن " دمشق ، مطبعة اليازجي ، ١٩٩٣م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-٢-٤- العملية التخطيطية (Planning process)

إن العملية التخطيطية تهتم بوضع إستراتيجية أو مجموعة من الاستراتيجيات لتحقيق عدة أهداف محددة للتنمية المستدامة ببلد ما . والتخطيط هو عملية اتخاذ القرارات حول ما يراد تحقيقه في المستقبل وكيفية الوصول إلى ذلك من واقع الوضع الحالي آخذا في الاعتبار الموارد المتاحة سواء الاقتصادية أو الاجتماعية أو السياسية أو البيئية [1]. وللوصول إلى الحالة المطلوبة في المستقبل (Oriented Situation)

يجب تحديد الإمكانيات ومشاكل المصادر الحالية (Existing Sources Problems) وكيفية توظيف هذه الإمكانيات لحل هذه المشاكل وتقرير الأولويات من الأهداف المرجوة (Aimed Goal) وتقرير خطوات التنفيذ (Implementation Process) مع تقويم المراحل المختلفة للعملية التخطيطية (Evaluation) حسب المتغيرات الغير متوقعه (Uncertainties) التي يمكن أن تحدث في المستقبل .

١-٢-٥- مجالات التخطيط (Planning Fields)

تتعدد مجالات التخطيط بتعدد أنشطة المجتمع فهناك التخطيط الاقتصادي الذي يهتم بأنشطة السكان الاقتصادية كالزراعة والتجارة والصناعة والسياحة ، وهناك التخطيط الصحي وهو الذي يهتم بشئون الصحة للفرد والمجتمع ، وهناك التخطيط الاجتماعي وهو الذي يتعلق بأنشطة السكان الاجتماعية المختلفة من حيث تطور المجتمع ونمو حاجاته وتصوراته وعلاقته فيما بين أجزاءه المختلفة وكذلك التخطيط البيئي .

وقد يتجزأ كل مجال من مجالات التخطيط إلى عدة مجالات فمثلا التخطيط الاقتصادي يمكن أن يكون هناك تخطيط صناعي ، تخطيط زراعي ، تخطيط سياحي [٢].

---

[1] Thomas , M, J ,, Two Types of Planning Theory ,, working paper no. 33 , Oxford Polytechnic Department of town planning .

[2] علام ، د/ احمد خالد " التخطيط الإقليمي " القاهرة ، مكتبة الانجلو المصرية ، ١٩٨٢ م.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-٢-٦- أغراض وأهداف التخطيط العمراني (Planning Objectives)

يمكن تحديد أغراض المخطط العام كالتالي :

١- تحسين البيئة الطبيعية للمجتمع المحلي لكي تزيد من أنشطة الإنسان وجعل هذه البيئة جميلة وصحية ومفيدة حتى تؤدي وظيفتها على الوجه الأكمل وبمعنى آخر توجيه عمليات التنمية الطبيعية لتحسين الصحة العامة والأمن والأمان والراحة والاقتصاد والجمال وتوفير الخدمات العامة لسكان المجتمع المحلي .

٢- تنظيم وتنسيق العلاقة بين الاستعمالات المختلفة لأرض الحضر.

٣- تحسين وتنمية المنفعة العامة لسكان المدينة ككل وليست منفعة أفراد أو مجموعات خاصة داخل المجتمع .

٤- توفير المعلومات الفنية وجعلها تحكم وتوجه عملية اتخاذ القرارات السياسية الخاصة بالتنمية الطبيعية للمجتمع .

٥- ربط عمليات التنمية الخاصة بالمدى الطويل مع عمليات التنمية الخاصة بالمدى القصير

٦- توسيع وتقوية القاعدة الاقتصادية للمجتمع المحلي [1].

وبشيء من التفصيل البسيط يمكن ترجمة الأهداف الخاصة بالوحدات الوظيفية التي يتكون منها التخطيط العام إلى الآتي :

١- في مجال التنمية السكنية : يهدف التخطيط العام إلى توفير بيئة سكنية صحية آمنة مريحة ثابتة جميلة جذابة لتحقيق معيشة مريحة لسكانها .

٢- في مجال التنمية التجارية : يهدف التخطيط إلى توفير مساحات من الأرض مخصصة للنشاط التجاري في مواقع مناسبة ومريحة بالنسبة للسكان ومنسجمة مع استعمالات الأرض الأخرى.

٣- في مجال التنمية الصناعية : خلق فرص عمالة لكل أنواع التنمية الصناعية وتوفير مساحات كافية لإقامة الصناعات عليها في أماكن مناسبة بالنسبة لسكن العمال وبالنسبة لمتطلبات الصناعة .

٤- في مجال النقل والمواصلات : توفير شبكة من الشوارع والطرق العامة ووسائل المواصلات لنقل السكان والبضائع بطريقة اقتصادية ومريحة وبكفاءة عالية.

٥- في مجال المرافق والخدمات العامة : توفير شبكة من المرافق العامة من مياه وصرف صحي وكهرباء وغاز وكذا توفير أماكن مناسبة لإقامة الخدمات العامة عليها من مدارس ومستشفيات وأماكن ترفيه وغيرها .

٦- في مجال التنمية السياحية : بما فيها سياحة تراثية وسياحة طبيعية وسياحة عمرانية .

---

[1] علام ، د/ احمد خالد " تخطيط المدن " القاهرة ، مكتبة الانجلو المصرية ، ١٩٨٣م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

كما يهدف المخطط العام إلى الحفاظ على التراث العمراني نظرا لما يمثله من أهمية ، ويتطلب ذلك إحياء الأجزاء القديمة للمدن و ترميم الأبنية الأثرية وكذلك الحفاظ على التوازن الطبيعي بالحفاظ على الموارد الطبيعية وتنظيم المناطق الجبلية والشواطئ ، أيضا حماية الصحة العامة للموطنين وذلك بمكافحة التلوث وخلق مناطق خضراء وتزيين الشوارع كما يهدف إلى الحفاظ على توازن أمن المجتمع وذلك بعدم الفصل بين إحياء المدينة سواء على الصعيد الطبقي أو على الصعيد الاجتماعي [١].

١-٢-٧- نظم التخطيط (Planning systems)

إن النظم المتبعة لتخطيط منطقة ما بالدولة تمر عادة بثلاثة مراحل رئيسية كالتالي :

ا) دراسة المنطقة Survey : وتشمل دراسة المصادر الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية

ب) تحليل المنطقة Analysis : وتشمل :

- الدراسات التحليلية على أساس تشخيص الحقائق والاحتمالات .
- الدراسات التفصيلية على أساس دراسة النواحي الاقتصادية، الاجتماعية، السياسية ، الطبيعية .

ج) سياسة التخطيط للمنطقة Policy : وتشمل دراسة التخطيط من النواحي الاقتصادية حتى يسهل تنفيذه على المستوى المطلوب ببرنامج زمني محدد كما تشمل النواحي العمرانية وتشريعات العمران [٢].

---

[1] عتريسي ، د/ نايف محمود " قواعد تخطيط المدن " دار الراتب الجامعية ، بيروت ، لبنان .

[3] حيدر ، د. فاروق عباس " تخطيط المدن والقرى " الإسكندرية ، دار المعارف ، ١٩٩٤م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-٢-٨- مستويات التخطيط العمراني (Levels Of URBAN Planning)

يوجد للتخطيط العمراني ثلاث مستويات متميزة تربطهم علاقات قوية وهي :

١-٢-٨-١- المستوى القومي (The National Planning)

إن الهدف الرئيسي للتخطيط القومي الشامل هو رصد الإمكانيات الطبيعية المتوفرة في البلد ككل وبيان استثمارها ودراستها بشكل يسمح بتوضيح العلاقة بين التجمعات السكنية والمحيط المجاور القريب والبعيد ، وإقرار المكان الملائم لتطوير الواقع أو لإيجاد تجمعات بشرية أخرى ضرورية لاستثمار جميع خيرات ارض البلاد ، وإقرار المواقع الملائمة للاستثمارات على أنواعها صناعية ، زراعية ، طاقة ... بالإضافة إلى تصريف مخلفات الإنتاج الصناعي وتطهير المياه الملوثة والجو الخارجي وإعادة تنظيم وتطوير شبكات المواصلات والمناطق السياحية وأماكن الاصطياف والراحة [١].
ويحدد هذا التخطيط السياسة العامة للدولة في مجالات الإسكان والمرافق والتعليم والصحة والترفيه والصناعة والزراعة .... الخ . كما يوضح هذا المستوى من التخطيط العمراني السياسة القومية لتوزيع المجتمعات العمرانية الحضرية والريفية سواء كانت مركزية أو فرعية وكذلك أحجامها وتوزيعها ووظائفها وعلاقتها ببعضها البعض في شكل سياسة قومية شاملة .
ويركز التخطيط القومي على النواحي الاقتصادية والاجتماعية للدولة مثل توزيع الاستثمارات على مختلف القطاعات والأنشطة بهدف التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، ولذلك فان التخطيط القومي يعمل على ربط سياسة خطة الدولة بزيادة الإنتاج كربط قطاعات الزراعة والصناعة والتجارة والإسكان بإنتاج الدولة من الجهة الاقتصادية البحتة للوصول إلى الكمال وذلك لراحة الفرد في المجتمع .
وتلجأ الدولة في العادة إلى وضع خطط تسمى بالخطط الخمسية أو الخطط العشرية تحدد من خلالها السياسات العامة وتحدد الأهداف وترسم الأنشطة ، ويمكن تحقيق المستوى القومي على المستوى الإقليمي وذلك بتوزيع السكان والأنشطة داخل إطار موحد يتجاوب مع طبيعة ثروات الإقليم وإمكانياته الكامنة ومع الأهداف والسياسات العامة لخطط التنمية القومية.

وتخضع الدراسات الخاصة بالتخطيط الشامل لإشراف العديد من الوزارات والإدارات التي تنفذ المخططات والبرامج التي تقرها الدولة لفترات قصيرة أو متوسطة أو طويلة الأمد ، والمدينة تتطور سلبا أو إيجابا استنادا إلى هذه المخططات .

---

[١] مارتيني ، د/ عمر وصفي ، سقال ، د/ سلوى " نظريات تخطيط المدن " جامعة حلب ، كلية الهندسة المعمارية ، ١٩٩٢م.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-٢-٨-٢- المستوى العمراني الإقليمي (The Urban Regional Planning)

المستوى الإقليمي للتخطيط العمراني يقع ضمن التصنيف العام للتخطيط ، ولكنه يختلف عن الأشكال الأخرى بأنه يهتم بالتخطيط على مستوى الاقليم اهتماما خاصا ، ويقع هذا المستوى بصورة خاصة ما بين المستوى القومي والمحلي . ويمكن اعتبار التخطيط الإقليمي مساندا قويا للتخطيط القومي والمحلي والمحفز الحقيقي للعمل كما يمكن اعتباره بصيغته المختلفة محاولة لتوجيه التطوير العمراني للإقليم ، ولقد أدى ظهور المشاكل الوظيفية المعينة للأقاليم الحضرية النامية وأقاليم الصناعة والريف المتدهورة إلى ظهور الحاجة إلى مستوى وسطا في التخطيط مما يدعوالى إلى ضرورة وجود التطوير العمراني للاقليم [١] .

ويرتكز التخطيط الإقليمي أساسا على أقاليم الدولة الواحدة فإذا كان التخطيط القومي يحدد السياسات العامة للدولة والخطوط العريضة للتخطيط فان التخطيط الإقليمي يتناول بالدراسة والبحث وضع المخططات اللازمة في ضوء التخطيط القومي وبناء على توجيهاته لكل إقليم على حده. والمقصود بالإقليم هنا هو الإقليم التخطيطي وليس الإقليم الإداري فالمستوى الإقليمي يعالج مجموعات المدن والقرى والأراضي والثروات التي يضمه إقليم ذو صفات طبيعية واجتماعية تجعل منه وحدة تخطيطية يمكن تنميتها .

ويتضمن وضع أسلوب علمي لاستغلال إمكانات الإقليم وثرواته الطبيعية ووضع خطة تنمية اقتصادية اجتماعية للإقليم وتنظيم تطور العمران بالإقليم ، كما يتم فيه تحديد علاقات الإقليم وارتباطاته بالأقاليم الأخرى . وبصفة عامه فان التخطيط الإقليمي يشمل النواحي الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية ويتم فيه التركيز على النواحي الثلاث على مستوى الإقليم

- مراحل وعمليات التخطيط العمراني الإقليمي :

تمر عملية التخطيط الإقليمي بعدة مراحل أهمها :

١- مرحلة رسم السياسة العامة (الموجه العام للتخطيط) وتحديد أهداف التنمية على أساس قيام المعطيات الاجتماعية ،الاقتصادية السائدة في المجتمع ورسم الخطوط العريضة لعملية التنمية في مجال العمران .

٢- مرحلة المسح الشامل : وهي عبارة عن جميع البيانات والمعلومات بهدف الكشف عن ثروات الإقليم وموارده وكيفية استخدامها والتعرف على احتياجاته ومشاكله ويشمل جغرافية واستعمالات ارض الإقليم وكذا المسح الاقتصادي والاجتماعي .

٣- مرحلة تحليل هذه البيانات والمعلومات والخروج بمعدلات تخطيطية وتبدأ هذه المرحلة بدراسة نظريه لوضع بعض الأسس التي يمكن على أساسها تقييم الحقائق وتحديد الأهداف التفصيلية للأنشطة المختلفة .

٤- مرحلة تصميم التخطيط العام للإقليم على ضوء نتائج التحليل التخطيطية والأهداف التفصيلية للأنشطة المختلفة بحيث تعد بدائل من الحلول التي يختار إحداها.

٥- مرحلة التنفيذ : وتأتي بعد اعتماد التخطيط وتأتي على مراحل زمنية في شكل خطط خمسيه أو سنوية .

٦- مرحلة التقييم : أثناء التنفيذ يقيم ما تم تنفيذه من المشروعات تقييما ماليا وفنيا وإداريا واجتماعيا وإعادة النظر في السياسة العامة على ضوء القيم الاجتماعية والاقتصادية التي استحدثت في المجتمع نتيجة تنفيذ هذه المشروعات [١] .

---

[1] Glasson ,John ,, An Introduction To Regional Planning ,, Hutchinson & Co London ,1975 .

[١] الكباب ، د/ عبد العزيز احمد" التخطيط الإقليمي " برنامج الماجستير ، جامعة العلوم والتكنولوجيا ، ١٩٩٧م.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- استراتيجيات التخطيط العمراني الاقليمي :

لم تعد المدينة وحدة عمرانية مستقلة أو معزولة عن البيئة المحيطة بها، وإنما تدرس المدينة من خلال بعدها الإقليمي كظهير لها يمكن أن يلعب دوراً أساسياً في تنمية المدينة ذاتها، ولذا كان لابد من رؤية المدينة من خلال إقليمها المحيط بها The City Region ومن خلال بعدها الأوسع أو الأرحب في الإقليم الشامل The Region.
ويلعب النطاقان المذكوران (إقليم المدينة، والإقليم الشامل) دوراً أساسياً في تنميتها، من خلال ما يحتوي كل منهما على العديد من التجمعات العمرانية الحضرية والريفية المتدرجة الأحجام والمتباينة الوظائف والمتعددة الخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية ، وتتمثل تلك الخصائص في التركيز على التنمية الريفية كظهير زراعي له أهميته الاقتصادية وموارده المتعددة وما يمكن أن ينشأ عنها من أنشطة رئيسية وأخرى مساندة لها، الأمر الذي يفتح المجال أمام العديد من الفرص التنموية لتوظيف الأيدي العاملة، بما يمثل في النهاية انتعاشاً اقتصادياً ليس على المدينة فحسب وإنما على مستوى إقليمها والإقليم الأرحب والشامل.
إن تلك الفرص التنموية سوف تنعكس بشكل مباشر على تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة الأحجام، خاصة أن تلك المدن تتوسط أقاليم زراعية سواء كانت تلك المدن عواصم محافظات أو مراكز إدارية [1].

إن أهم النظريات الشائعة للتنمية الإقليمية، يمكن تمييزها على النحو التالي[2] :
استراتيجية الانتشار، استراتيجية التركيز، استراتيجية أقطاب التنمية.

أولاً: استراتيجية الانتشار:
وتعتمد تلك الاستراتيجية على توزيع الاستثمارات بالأقاليم في إطار من المساواة والعدل ، ويتبع ذلك توزيع الأنشطة والسكان والخدمات.
ويرى بعض علماء الاقتصاد أنه ليس من السهولة بمكان تطبيق تلك الاستراتيجية في الدول النامية، حيث تضعف ببعض أقاليمها كثير من الموارد الاقتصادية والتي تعتبر هي المحرك الأول للسكان والتنمية عامة ،وينطبق ذلك إلى حد كبير على بعض الدول العربية التي تكاد تنعدم في بعض أقاليمها المقومات الأساسية للتنمية، وبالتالي يصعب معها توفير فرص عمل وتوفير خدمات الأمر الذي يعمل على عدم تشجيع المستثمرين نحوها، ولا يمكن تصور أن تقوم الدولة بضخ استثمارات من شأنها دفع عجلة التنمية ولو في مراحلها الأولى، إذ المفروض أن تتم التنمية بطريقة ذاتية مستقلة وتلقائية، أو فيما يعرف بالتنمية المستدامة Sustainable Development، وكان من جراء ذلك توقف التنمية تماماً عندما ترفع الدولة يدها عن مساعدة تلك الأقاليم المحدودة الموارد وتزداد الهوة بين الأقاليم وبعضها البعض في الدولة الواحدة. علاوة على ما في ذلك من إهدار للمال في كثير من أوجه الإنفاق مثل شبكات المرافق، الخدمات، الطرق ..إلخ.

---

[1] عفيفي ، د/ احمد كمال الدين " تنمية المدينة العربية من المنظور الإقليمي الاستراتيجية والبدائل " ندوة استراتيجيات التنمية الحضرية في المدن العربية .
[2] علام ، د/ أحمد ، التخطيط الإقليمي ، الأنجلو ،١٩٩٥،مصر .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ثانياً: استراتيجية التركيز:

وتعتمد تلك الاستراتيجية على التركيز على بعض الأقاليم المتميزة إما من خلال مواقعها، أو امكاناتها، إذ أنها تضم المدينة العاصمة مثلاً سواء أكانت العاصمة السياسية أو العاصمة التجارية، من هنا تلجأ الدولة إلى توجيه الاستثمارات العقارية وغير العقارية نحو مدينة واحدة بهذا الإقليم أو مدينتين تتركز بهما الأنشطة والعمالة والخدمات والمرافق والإدارة وخلافه.

وتعتمد بعض الدول العربية على تبني تلك الاستراتيجية والأخذ بها، ورغم أن تلك الاستراتيجية هي الأكثر مناسبة لتحقيق وفرة اقتصادية تتمثل في إنشاء المرافق والخدمات وخلافه،إلا أنها في النهاية تحدث نوعاً من الخلل في التوزيع السكاني على مستوى الدولة وعلى مستوى الإقليم، بل يمكن أن يصل الأمر إلى التركيز الشديد على أقاليم المدن العواصم مما يجعلها كما لو كانت هي الدولة فقط كما يقال "مدينة الدولة"، ويظل الفرق واسعاً بين المدينة الأولى والمدينة الثانية أو الثالثة أو الرابعة، الأمر الذي يدعوا المخططين إلى تبني استراتيجية تهدف إلى تنمية الأقاليم التي تضم مدناً من الدرجات الدنيا، حتى ولو كان ضمن استراتيجية التركيز ذاتها بشرط إحداث نوع من التوازن لا المساواة بين أقاليم الدولة الواحدة، خاصة عندما تؤدي استراتيجية التركيز المفرط إلى العديد من المشاكل العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية. وسوف تلعب الإمكانات والموارد الاقتصادية دوراً هائلاً في تمييز تلك الأقاليم عن بعضها البعض علاوة على الموارد البشرية المتمثلة في أعداد السكان الحاليين أو الممكن توافدهم على الإقليم نتيجة للهجرة المتدفقة إليه.

ثالثاً: استراتيجية أقطاب النمو:

يتم التركيز في هذه الاستراتيجية على عدد محدود من المناطق ذات المقومات والموارد الاقتصادية، ويتم تركيز وتكثيف التنمية بهذه المناطق بحيث تشكل مع بعضها البعض قطباً أو محوراً تنموياً، ويلعب هذا القطب التنموي دوراً رائداً في المناطق المحيطة به، ولا يتأتى هذا من فراغ، وإنما يشترط أصلاً أن يكون ذلك القطب مؤهلاً للقيام بهذا الدور التنموي، إما لخصائص عمرانية أو اقتصادية أو بيئية، ويشترط لنجاح هذه الاستراتيجية وجود إدارة لا مركزية للتنسيق بين أقطاب التنمية ،وهذا لا يعني عدم وجود إدارة في الاستراتيجيات السابقة، إذ أن عنصر الإدارة العمرانية يعتبر ضمن أهم المقومات الأساسية لنجاح الاستراتيجية العمرانية، وإنما المقصود شكل هذه الإدارة ومدى مركزيتها أو عدم مركزيتها.

ولا يمكن المفاضلة بين هذه الاستراتيجيات الثلاثة السابقة إلا من خلال عدة معايير منها:

- الخصائص العمرانية للإقليم أو الأقاليم مثل معدلات التحضر، معدلات الهجرة منه وإليه، نسبة التصحر بالإقليم وسياسة الدولة في مواجهتها...إلخ.
- توزيع السكان بالإقليم أو الأقاليم، وخصائصهم الحضرية والريفية ، والتركيب الاجتماعي والاقتصادي لهم.
- التكامل بين الإقليم والأقاليم المتجاورة من حيث الانتشار والتوزيع والتدرج والأحجام والمرتبة.
- نمط توزيع التجمعات العمرانية بالدولة.
- اقتصاديات توفير الخدمات و المرافق.
- سياسة إدارة العمران بالدولة من حيث المركزية أو اللامركزية في إدارة العمران.
- المشاكل العمرانية التي تعاني منها المدن الكبيرة بالإقليم أو بالدولة، ومقدار مساهمة الاستراتيجية المقترحة في حل هذه المشاكل سواء كانت عمرانية أو بيئية أو اجتماعية أو اقتصادية.
- تحقيق التنمية الريفية وأهميتها في التنمية الشاملة على المستوى الإقليمي والوطني.
- سياسة تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة الأحجام السكانية إلى غير ذلك من الاعتبارات التي تتبناها الدولة في سياستها العامة مثل الاعتبارات البيئية والاعتبارات الاجتماعية...إلخ.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ويعتمد تحديد مؤشرات الاستراتيجية العمرانية الاقليمية على اتجاهين أساسيين يسيران متوازيين هما:

- الاتجاه الأول : التنمية الريفية.
- الاتجاه الثاني : تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة الأحجام وخاصة مدن الدرجة الثانية والثالثة.

ويرتبط الاتجاهان ببعضهما أشد الارتباط، إذ تتم تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة كمراكز إدارية وتجارية وترفيهية لمجموعة القرى الواقعة ضمن نطاقها، بحيث تساهم التنمية الريفية في تدعيم القاعدة الاقتصادية لتلك المدن الصغيرة أو المتوسطة الحجم. وتقوم تلك المدن الصغيرة أو المتوسطة الحجم كمراكز تجارية يتم فيها تجميع المنتجات الزراعية بين المزارعين، وتعليبها، وإعدادها، وإرسالها إلى المدن الكبيرة، وبذلك يمكن تحقيق عدة أهداف منها:

١- تخفيف حجم الرحلات التي كانت تتم بين المناطق الريفية والمدينة الأم بالأقاليم. حيث تلعب المدن الصغيرة والمتوسطة دور الوسيط، أو المرحلة الانتقالية.
٢- تخفيض تكلفة النقل Transportation Cost بالنسبة للمزارعين من خلال توجيه رحلاتهم التسويقية إلى المدن الصغيرة والمدن المتوسطة بدلاً من توجيهها إلى المدينة الأم بالإقليم.
٣- توفير فرص عمالة بتلك المدن الصغيرة والمتوسطة من خلال العمل في المراكز التسويقية في هذه المدن.
٤- إمكانية التصنيع الزراعي بتلك المدن الصغيرة والمتوسطة، وذلك لعجز التجمعات الريفية الضئيلة الحجم والمتناثرة. عن القيام بهذا التصنيع الزراعي لضعف إمكاناتها وعجز شبكات المرافق أو قصورها.
٥- تحقيق نوع من التكامل بين هذه الصناعات الريفية سواء أفقياً أو رأسياً. مثل صناعة الخبز والفاكهة، وصناعة اللحوم ومنتجاتها، وصناعة الألبان ومشتقاتها، وصناعة الغزل والنسيج، وصناعة التمور.
٦- استقطاب نسبة كبيرة من تيارات الهجرة المتدفقة من الريف إلى المراكز الحضرية الكبرى بالإقليم حيث ينتج عن هذه الهجرة العديد من المشاكل العمرانية والبيئية بالمدن الكبرى . من هنا يمكن توجيه الهجرة حيث فرص العمل المتوفرة بالمدن الصغيرة والمتوسطة توفر هذه الخدمات على هذا المستوى الأعلى لسكان الريف[1] .

---

[1] عفيفي ، د/ أحمد كمال الدين ، نظريات في تخطيط المدينة وإقليمها، نظرية مدينة الإقليم للمخطط الألماني هلليبرشت . Hillibricht مصر ١٩٨٢م.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-٢-٨-٣- المستوى العمراني (المحلي) (The Urban Local Planning)

يرتكز التخطيط العمراني المحلي على معالجة كل من المدينة والقرية كوحدات عمرانية ، ويهدف إلى السيطرة على كيان المدينة أو القرية وتوجه النمو فيها على نحو متوافق مع الاتجاهات الاجتماعية والاقتصادية والطبيعية والسياسية ... الخ ' ففي هذا المستوى يتم فحص الأساس الاقتصادي للمدينة والقرية وتعتبر الخصائص الحضارية والسياسية والاجتماعية والعمرانية لهما مستقلة وفي نفس الوقت كجزء من الإقليم الذي يتبعونه وبذلك يتم تصميم محيط الحياة فيهما بتجميع العناصر والعوامل في إطار أفضل مخطط لتطويرهما وتجديدهما .

وإذا كان التخطيط العمراني الإقليمي يستهدف مجتمعات المراكز العمرانية على صفحة الإقليم ورتبتها وأعدادها وأحجامها وتوزيعها ووظائفها وعلاقتها ببعضها البعض إلا انه لا يتعرض إطلاقا لتخطيطها تفصيليا إذ أن هذا هو أهم واجبات التخطيط العمراني المحلي الذي ينسق العناصر الانتفاعية ويربطها في إطار نظم المدينة الحضرية أو القرية حيث يتحدد من خلال ذلك المخطط العمراني التوجيهي العام لها (Master plan) والذي على منهجه يتم تطوير العمران فيها وذلك بتحديد :

١. استعمالات الأرض	Land Use
٢. الكثافات السكانية	Population Density
٣. ارتفاعات المباني	Building Heights
٤. نسبة تغطية الأرض بالمباني	Coverage Percentage
٥. تخطيط الموقع	Site Planning
٦. تصميم مشروعات البنية الأساسية	Infra-Structure
٧. تصميم مشروعات الخدمة العامة	Public Services
٨. مشروعات الإسكان	Housing Projects
٩. شبكات الطرق	Road and Transportation Network

ولذلك فان المخطط العمراني التوجيهي العام للمدينة أو القرية يوضح اتجاهات ومراحل نموها المستقبلي وأحجام السكان لكل مرحلة من مراحل نموها والتركيب العضوي لها أيضا ويعتبر هو آخر ما يمكن أن يصل إليه المخطط من عمل مبدع لربط البيئة بالمجتمع وذلك للمصلحة العامة لسكان المدينة أو القرية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-٢-٩- مراحل التخطيط العمراني (Urban Planning Phases)

تتم عملية التخطيط العمراني من خلال مرحلتين رئيسيتين وهما :

المرحلة الأولى : التخطيط الشامل (Comprehensive Planning)

يقصد بالتخطيط الشامل للمدينة أو القرية رسم الخطوط العريضة التي توجه عمليات التنمية العمرانية موضحة الاستعمالات الرئيسية للأراضي من استعمال سكني وتجاري وصناعي وسياحي وترفيهي وخدمات وغيرها من الاستعمالات التي تتفق مع طبيعة المدينة أو القرية وظروفها واحتياجات القاطنين بها ، مع الحفاظ على النواحي الجمالية بهدف توفير بيئة سكنية صحية وآمنة تؤدي وظيفتها على الوجه الأكمل ، مع توفير مساحات كافية ودراسة جيدة لمواقع الخدمات العامة وخاصة المطارات وخطوط السكك الحديدية وشبكات الشوارع والمرافق الرئيسية العامة والفرعية لتغطي الوحدة المحلية بكفاءة عالية ، وكذلك دراسة المناطق الأثرية والتاريخية وذلك بهدف حسن استغلالها وتأمينها والحفاظ عليها .

ويتعامل هذا التخطيط مع كل العناصر الطبيعية الواقعة في نطاق الوحدة المحلية ككل وليس جزءا منها وذلك في إطار التخطيط الإقليمي للإقليم الذي تقع فيه ، ويراعى في إعداد مشروعات التخطيط الشامل للمدن أو القرى أن يكون شاملا ومتكاملا ومحققا للاحتياجات العمرانية على المدى الطويل ، مع دراسة وضع المدينة أو القرية بالنسبة للمحافظة والإقليم التي تقع فيه وكذلك الأقاليم المحيطة بها [1].

المرحلة الثانية : التخطيط التفصيلي (The Physical Planning)

و يتم فيه إعداد مشروعات التخطيط التفصيلي للمناطق التي يتكون منها التخطيط العام للمدينة أو القرية ، كذلك فانه يضع القواعد التي تشترطها المناطق والبرامج التنفيذية التي توجه عمليات التنمية في كل منطقة من المناطق التي يتكون منها التخطيط الشامل ، ولذلك فهو يصمم المدينة والقرية ويترجم التخطيط الشامل السابق ذكره إلى مخططات تفصيلية توضح في آلاتي :

١- استعمالات الأرض وإشغال المباني .
٢- الإسكان من حيث شكل ونوع وتوزيع المباني السكنية التي تحقق الكثافة التي افترضها التخطيط الشامل للنسيج العمراني فيه .
٣- ارتفاعات المباني وطابعها المعماري وكثافتها السكانية والبنائية وعدد الوحدات .
٤- تكوين الفراغات وتتابعها بين الانشطه (تكوين المساحات الخضراء بين المساكن) .
٥- تصميم المراكز التجارية والصناعية .
٦- التخطيط التفصيلي للمناطق الخضراء سواء على شكل مسطحات أو أحزمة خضراء أو أي عناصر طبيعية تجميلية أخرى .
٧- تخطيط وتصميم شبكة الطرق ودراسة تناسبها وميولها وعدد الحارات المرورية والجزر الفاصلة بين الاتجاهين والتقاطعات ذات المستوى الواحد أو المستويات المتعددة .
٨- تخطيط وتصميم الشوارع السكنية التي تمثل أدنى مستوى من التخديم على المحلات التجارية والصناعية والمساكن وكذلك أماكن انتظار السيارات من حيث أعدادها وأنواعها ومستوياتها
٩- ممرات المشاة الرئيسية والفرعية كمحاور حركة السكان .
١٠- الاشتراطات الخاصة بالمناطق التاريخية والسياحية والأثرية بما يكفل الحفاظ عليها وفقا للقوانين المنظمة لها في الدولة [1].

---

[1] حيدر ، د. فاروق عباس " تخطيط المدن والقرى " الإسكندرية ، دار المعارف ، ١٩٩٤م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١

التخطيط الاستراتيجي العمراني

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

الفصل الثالث :

١-٣- التخطيط الاستراتيجي (Strategic Planning)

١-٣-١ ماهية التخطيط الاستراتيجي ؟

يعرف التخطيط الاستراتيجي بأنه عملية يتم من خلالها تحديد صورة ذهنية (رؤية) لمستقبل المؤسسة ، وإجراءات الوصول إليها على المدى البعيد[1]، وهو عملية اتخاذ القرارات في المستقبل .

وقد أثمرت أدبيات الإدارة الإستراتيجية عن إعادة تعريف التخطيط الاستراتيجي بوضوح بعيدًا عن الخلط بينه وبين التخطيط التقليدي الخطيّ بعيد المدى؛ فأمكن تعريف التخطيط الاستراتيجي كأسلوب لاتخاذ القرارات التي تخدم أهداف المؤسسة بعيدة المدى بأنه «أسلوب منظم تقوم به المنظمة لتحديد القرارات المتعلقة بالقضايا المهمة والجوهرية لبقائها وحيويتها واستمرارها على المدى الطويل، وتكون هذه القضايا بمثابة الأساس لكل الخطط التي يتم تطويرها لأي فترة زمنية لاحقة.

ويعنى التخطيط الاستراتيجي بتصميم الإستراتيجية طويلة المدى لتوفير المعلومات حول أهداف المؤسسة وتوجهاتها الأساسية؛ لتكون الموجه الأساسي لكل العمليات والأنشطة التشغيلية للمؤسسة» .

كما أمكن تعريف التخطيط الاستراتيجي كرؤية مستقبلية بأنه «رؤية لوظيفة المؤسسة في المستقبل، ويوفر هذا التخطيط إطارًا من شأنه توجيه الخيارات التي تحدد مستقبل واتجاه تنظيم معين» .

وعرّف التخطيط الاستراتيجي من منظور أدائي بأنه «عملية يستطيع الأعضاء الموجهون لتنظيم بموجبها أن يضعوا تصورًا لمستقبل هذا التنظيم وأن يضعوا الإجراءات والعمليات اللازمة لتحقيق ذلك المستقبل» .

وهناك من نظر إلى التخطيط الاستراتيجي من منظور التغيير الحتمي والمستمر على أنه «عملية قوامها التجديد والتحويل التنظيمي. وهذه العملية من شأنها توفير الوسائل اللازمة والمناسبة لتكييف الخدمات والأنشطة مع الظروف البيئية التي تخضع للتغيير..

ويوفر التخطيط الاستراتيجي إطارًا لتحسين ووضع البرامج والإدارة والعلاقات التعاونية وتقييم تقدم المؤسسة» كما عرف بعض المخططون الاستراتيجيون التخطيط الاستراتيجي تعريفًا شاملاً من صنع القرار حتى التقويم والمتابعة، فبعضهم يراه مجموعة من «عمليات مستمرة ومنظمة لصناعة القرارات الجوهرية المتعلقة مباشرة بمستقبل المؤسسة، وتنظيم الجهود أو الأنشطة اللازمة لإنجاز هذه القرارات، وقياس نتائج هذه القرارات بواسطة المتحقق منها بالتوقعات المحددة لها من خلال نظام سليم للتقويم والمتابعة».. وهناك من يتطرف في التأكيد على مستقبلية التخطيط الاستراتيجي فيعرفه بأنه «أنشطة تخطيطية مترابطة، طويلة المدى، عالية المستوى، تركز على ما ينبغي أن تكون عليه المنظمة في المستقبل، بغض النظر عن وضعها الراهن»[2]

---

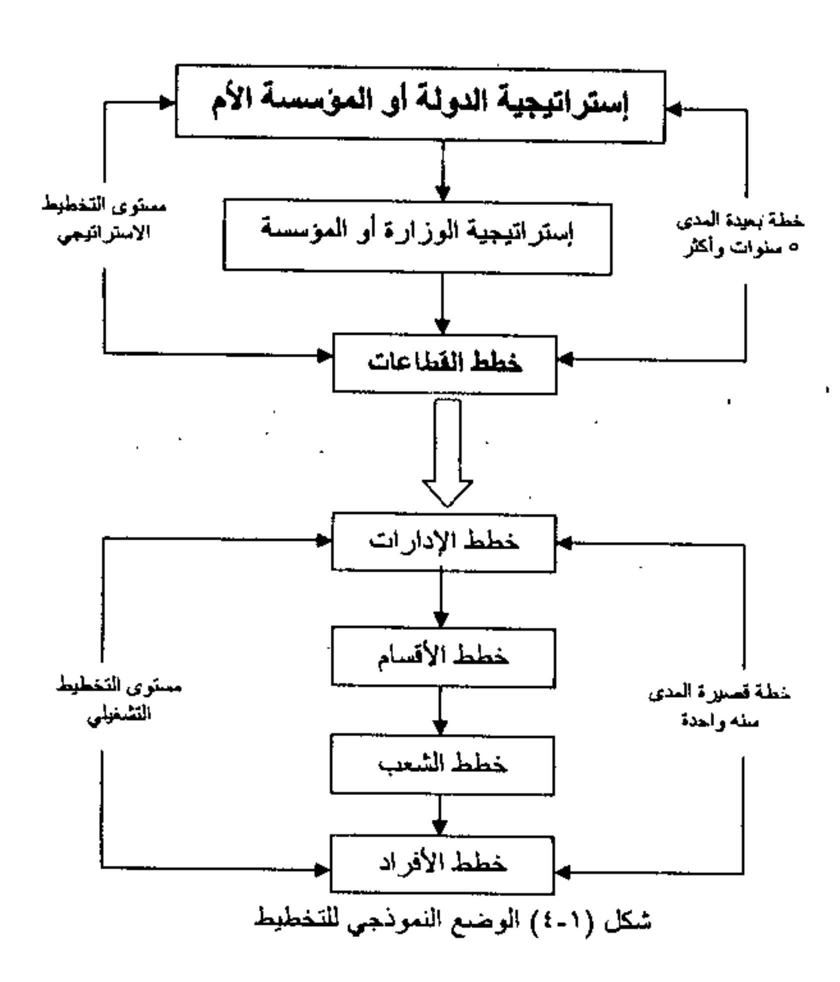
[1] السويدان ، د/طارق محمد ، العدلوني ، د/ محمد أكرم " كيف تكتب خطة إستراتيجية " الرياض ،١٤٢٥ هـ

[2] الجهني ، محمد فالح " التخطيط الاستراتيجي لمؤسسات التعليم العالي " المدينة المنورة ، بحث منشور في الانترنيت

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ويمكن القول بأن أهم الأسباب في عمل التخطيط الاستراتيجي هي ايجاد الرؤية التي يريد المجتمع أن يصبح عليها في المستقبل ، ولرؤية صورة واضحة عما سيكون عليه التغيير في اقتصاد وبيئة المجتمع ، ولاحتواء العديد من الأفراد والمؤسسات المحلية ما أمكن في العملية التخطيطية والتأكد من وجود مشاركة كل فئات المجتمع واختيار بعض الأهداف المشتركة والموافقة عليها
ايضا مدى الحاجة الى إحداث التغيير و كم من الوقت والمال والمصادر الأخرى بحاجة اليها وكذلك الحصول على الدعم الكافي من المؤسسات الرسمية والقطاع الخاص لعملية التخطيط [1] .

ويعنى التخطيط الاستراتيجي بصورة المستقبل البعيد أي خمس سنوات وأكثر حيث يدور حول القضايا الشاملة الكبيرة العامة (القضايا المصيرية بعيدة المدى) ، أما إذا كان صورة المستقبل قريبة أي سنة واحدة ويدور حول العمليات والإجراءات الفورية والأنشطة قريبة المدى فلا يعتبر تخطيط استراتيجي وإنما تخطيط تشغيلي [٢].



شكل (١-٤) الوضع النموذجي للتخطيط

[1] USDA Rural Development " **A Guide to Strategic Planning for Rural Communities** "Office of Community Development . Washington, DC 20024 Revised March 1998

[٢] السويدان ، د/ طارق محمد " المنهج الحديث للتخطيط الاستراتيجي " معهد الإبداع للعلوم والإدارة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-٣-٢ أهمية التخطيط الاستراتيجي [1] :

ظهر التخطيط الاستراتيجي قبل ظهور مفهوم الإدارة الإستراتيجية، وساد حتى بداية السبعينيات في ظل افتراض مؤداه سهولة التنبؤ بالمستقبل لأجل طويل. وكان المسئول الوحيد عن التخطيط الاستراتيجي هو رجال الإدارة العليا الذين يكلفون باقي أعضاء المؤسسة بعد ذلك بتنفيذ الخطط الإستراتيجية التي تم وضعها وتتضح أهمية التخطيط الاستراتيجي في التالي :

١- وضوح الرؤية وتحديد الأهداف .
٢- الاستخدام الأمثل للموارد والإمكانيات .
٣- تحقيق التكامل والتنسيق .
٤- تحديد الأولويات بما يتفق مع الاحتياجات .
٥- السيطرة على مشاكل التنفيذ .
٦- تخفيض المخاطر المتوقعة.

١-٣-٣- عناصر التخطيط الاستراتيجي [2] :

- وضع الإطار العام للإستراتيجية .
- دراسة العوامل البيئية الخارجية المحيطة بالمؤسسة وتحديد الفرص التي تتيحها والمخاطر التي تفرضها، وكذلك العوامل الإدارية والتنظيمية الداخلية وتحديد ما تتضمنه من نقاط القوة والضعف.
- تعريف الغايات ووضع الإستراتيجيات البديلة والمقارنة بينها واختيار البديل الإستراتيجي الذي يعظم من تحقيق الغايات في ظل الظروف المحيطة.
- وضع السياسات والخطط والبرامج والموازنات حيث يتم ترجمة الغايات والأهداف الطويلة الأجل إلى أهداف متوسطة وقصيرة الأجل ووضع البرامج الزمنية لتحقيقها.
- تقييم الأداء في ضوء الغايات والأهداف والخطط الموضوعة ومراجعة وتقييم هذه الخطط في ظل الظروف المحيطة.
- استيفاء المتطلبات التنظيمية اللازمة وتحقيق تكيف التنظيم مع التغيرات المصاحبة للقرارات الإستراتيجية.

[1] السويدان ، د/ طارق محمد " المنهج الحديث للتخطيط الاستراتيجي " معهد الإبداع للعلوم والإدارة .

[2] ابر هيم عبيدات ، أ.د / تركي " التخطيط الإستراتيجي مفهومه وإطاره الإرشادي ومراحله المختلفة " جامعة العلوم والتكنولوجيا الأردنية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-٣-٤- أساليب إعداد الخطط الإستراتيجية :

من أشهر الأساليب المستخدمة في بناء وإعداد الخطط الإستراتيجية :

١- أسلوب تحليل الأسئلة الحرجة C.Q.M.

- ماهي أغراض وأهداف المؤسسة ؟
- ماهو الموقف الحالي للمؤسسة ؟
- ماهي نوعية البيئات التي تتعامل معها المؤسسة ؟
- ما الذي يمكن عمله حتى يمكن تحقيق أهداف المؤسسة بدرجة أكبر ؟

٢- أسلوب تحليل جوانب القوة والضعف والفرص والمخاطر S.W.O.T.

يعتبر تحليل عوامل القوة والضعف والفرص والمخاطر أداه تخطيط استراتيجي تحقق الاتساق بين قدرات المؤسسة الداخلية (عن طريق دراسة نواحي القوة والضعف فيها) وبين الظروف البيئية أي الفرص والمخاطر الموجودة في المحيط الخارجي ، كما تساعد على تحديد الخطط الإستراتيجية التي تحقق النجاح للمؤسسة ، أي أن هذا التحليل يساعد على تحقيق الاتساق بين المؤسسة والبيئة التي تتحرك فيها.

٣- أسلوب تحليل مجالات العمل L.O.B.s

ويهتم أسلوب تحليل مجالات العمل بتحديد مجالات أو ميادين الأعمال التي تختارها المؤسسة ، ويعتمد ذلك على تحديد ودراسة إمكانيات الموقع التنافسي للمؤسسة في ميادين الأعمال المختلفة . وكذلك على دراسة إمكانية زيادة هذا الموقع ، وبالتالي تقرر المؤسسة الاستمرار في ميادين الأعمال التي تحقق مواقف ومكاسب ونتائج مقبولة .

٤- أسلوب استخدام السيناريوهات S.U.M.

السيناريو هو أداه مهمة من أدوات الإستراتيجية ، والسيناريو يبنى على افتراض أن قدرتنا على التنبؤ محدودة ، فيتم افتراض عدد من الاحتمالات الممكنة والتصرف المناسب لكل منها .
وفي حين يركز التنبؤ على المخرجات ، فان السيناريو يركز على فهم القوى التي تؤثر على تلك المخرجات، وبعض هذه القوى هي المدخلات .
لكن بناء السيناريوهات ليس أمرا هينا ، وأصعب مافيه هو تحديد عددها ، فكلما زاد عددها كلما زادت فرصة نجاح أحدها في محاكاة المستقبل ، ولكن زيادتها عن حد معين يجعل من الصعب علينا التعامل معها .

٥- أسلوب الطوارئ أو الموقف S.E.M.

ترتبط الحاجة إلى التخطيط الموقفي بحالة عدم التأكد التي تسود البيئة الخارجية للمؤسسة ، وإذا كان التخطيط الاستراتيجي يعتمد على تطبيق السيناريو الأكثر ملائمة للظروف الحالية ، فان هناك العديد من الظروف التي يمكن أن تتغير عند التطبيق والتي تؤثر على نتائج المؤسسة .
وترتكز الخطط الموقفية أو خطط الطوارئ على الظروف الكاملة للمتغير ، أي أن التخطيط الموقفي يعني إعداد خطط بديلة تصلح لمواجهة الظروف غير المتوقعة ، أي تصلح لمواجهة السيناريوهات البديلة وتعديلها باستمرار كلما تغير الموقف [1] .

---

[1] السويدان ، مرجع سابق

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-٣-٥- خطوات إعداد الخطة الإستراتيجية :

١-٣-٥-١- النموذج الاستراتيجي لبريسون[١] (The Bryson Strategic Model)

تعتبر العشر خطوات في عملية التخطيط الاستراتيجي لبريسون مشاركة منهجية تقليدية تتكيف مع المؤسسات العامة لأنها تدمج المفاهيم والقضايا والعمليات والنتائج والتي قدمها بقية الخبراء في مجال التخطيط الاستراتيجي (اولسن وايدي ١٩٨٢ م ، هاي ١٩٩٠م ، شين ١٩٩٢م ، مينتزبرج ١٩٩٤م).

وطبقا لبريسون فأن العشر خطوات في عملية إعداد التخطيط الاستراتيجي هي[٢] :

١- الاتفاق على أن عملية التخطيط الاستراتيجي تبدأ بخطوة التخطيط للتخطيط .
٢- التعرف على كل المتطلبات المؤسسية المتعلقة بالمؤسسة .
   (القوانين ، التعليمات ، القواعد ، الإجراءات)
٣- تكوين وتوضيح مهمة المؤسسة والقيم المشتركة .
٤- إجراء تحليل نقاط القوة والضعف والإمكانيات والمخاطر في المؤسسة (SWOT)
٥- تحديد أسس القضايا ذات العلاقة والتي قد تؤثر على عملية التخطيط الاستراتيجي .
٦- عمل خطط لمجابهة وإدارة القضايا التي تواجه المؤسسة .
٧- إعادة تقييم الخطة الإستراتيجية (الخطوات ١-٦) ومن ثم الاتفاق .
٨- إنشاء الرؤية المناسبة استنادا على الخطة الإستراتيجية المتبناه .
٩- وضع مخطط التنفيذ المنطقي والعملي (خطط العمل)
١٠- إجراء إعادة تقييم نهائي للخطة الإستراتيجية وعملية الإستراتيجية (الخطوات ١-٩)

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

[١] جون ، م ، بريسون ، مخطط استراتيجي حاصل على دكتوراه في التخطيط الحضري والاقليمي من جامعة ويسكانسن ١٩٧٨م،أستاذ دكتور وبروفيسور زائر في العديد من الجامعات والمعاهد ، نشر كتاب " التخطيط الاستراتيجي للمؤسسات العامة وغير الربحية " واصبح الكتاب المرجع الرئيسي والأساسي في مجال التخطيط الاستراتيجي .

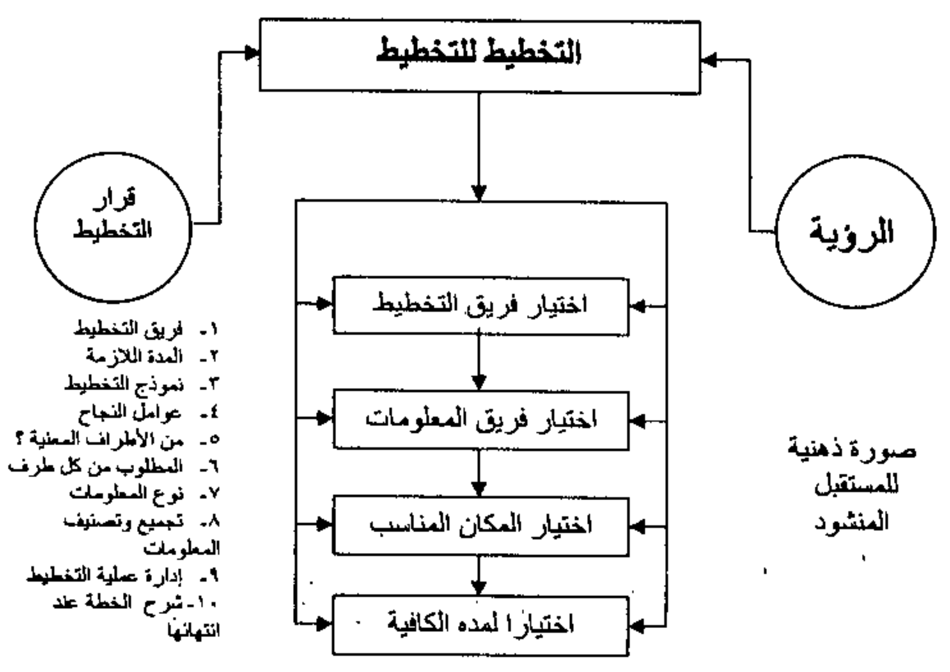
[2] Richard D. Young " Perspectives on Strategic Planning in the Public Sector " paper , internet.

١-٣-٥-٢- النموذج العام للتخطيط حسب نظرية Pfeiffer[١]:

توجد عشر خطوات في عملية التخطيط الاستراتيجي حسب نظرية Pfeiffer تم تعديلها من قبل السويدان والعدلوني يمكن عرضها في التالي[٢]:

١- **التخطيط للتخطيط : planning to planning**

لكي لا تفشل عملية التخطيط كان لابد من مخطط لعملية التخطيط ، وهذه الخطوة لا توجد في التخطيط التقليدي ولكنها مهمة جدا في التخطيط الاستراتيجي لان حوالي ٧٠% من الخطط التقليدية في أمريكا تبوء بالفشل ، لذلك كان لابد من هذه الخطوة .
ويقرر الإداريون إثناء هذه الخطوة الأشخاص الذين سيكونون ضمن فريق التخطيط وطول الفترة التي تستغرقها العملية ومن الذي سيقوم بالبحث وتجميع المعلومات المطلوبة .



شكل (١-٥) الخطوة الأولى لإعداد الخطة الإستراتيجية

٢- **استعراض القيم : values**

وهذه خطوة جديدة في التخطيط الاستراتيجي لا توجد في التخطيط التقليدي ، ومن الطبيعي أن تبنى القرارات الخاصة بالعمل على الأمور التي تعتبرها المؤسسة ذات قيمة مثلا (النمو ، الرقابة) حيث أن الخطط الإستراتيجية التي لا تهتم بالقيم في المؤسسة ستواجه مشاكل كبيرة وقد تفشل ، ففي أثناء استعراض القيم ومتابعتها يفحص فريق التخطيط العناصر الخمسة التالية (القيم الفردية ، قيم المؤسسة ، فلسفة العمل ، الثقافة التنظيمية ،المساهمون والمتأثرون)

[١] بايفر ، احد خبراء التخطيط الاستراتيجي وله نظرية مشهورة في النموذج العام للتخطيط ، وله العديد من المؤلفات في نفس المجال
[٢] السويدان ، د/طارق محمد ، العدلوني ، د/ محمد أكرم " كيف تكتب خطة إستراتيجية " الرياض، ١٤٢٥ هـ

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣- تحديد الرؤية : vision
وهي الصورة الذهنية للمستقبل المنشود ، وتعتبر من أهم خطوات التخطيط الاستراتيجي الحديث حيث تختلف عن التخطيط التقليدي بأن الرؤية تحدد أولا في التخطيط الاستراتيجي بينما كانت دراسة الواقع تحدد أولا في التخطيط التقليدي ومنها تنبع الرؤية[1] .

وهناك فرق كبير جدا ، حيث أنه عندما نبدأ بالرؤية لن يكون هناك قيود من الواقع وقد يتم فتح مجالات جديدة وأيضا التفكير في آفاق لم يتم التفكير فيها ، وكذلك سيختلف حجم الطموحات والانجازات اختلافا كثيرا ، أما إذا بدأنا بالواقع فكل ما سيتم عمله في التخطيط هو عبارة عن تطوير للواقع[2] .

٤- تشكيل رسالة المؤسسة : Mission statement
تتضح رسالة المؤسسة من خلال طبيعة عملها ،وهذه الرسالة لابد أن تكون موجزة وواضحة لكل أعضاء المؤسسة ، ولكتابة بيان المؤسسة لابد لفريق التخطيط أن يجيب عن الأسئلة التالية

- ما العمل الذي تؤديه المؤسسة ؟
- لمن تؤدي هذا العمل ؟
- كيف تؤدي المؤسسة هذا العمل ؟
- لماذا وجدت المؤسسة ؟
- من القوى التي تحرك المؤسسة ؟
- ماهي الميزة التي تجعل المؤسسة متفردة عن منافسيها ؟

٥- اختيار نموذج العمل الاستراتيجي : Strategic Business Model
أثناء هذه الخطوة من التخطيط الاستراتيجي التطبيقي يحدد أفراد فريق التخطيط الاتجاه الذي يريدون للمؤسسة أن تسير فيه وينظرون في مستقبل المؤسسة المنشود محددين أوصافها آنذاك ، ولابد أن يتطابق المستقبل النموذجي مع رسالة المؤسسة ،وهناك خمسة عناصر رئيسية تنشأ عن تخطيط العمل الاستراتيجي وتجعله نموذجا وهي :

١- تحديد مجالات العمل الرئيسية .
٢- تحديد وحدات العمل الاستراتيجي .
٣- وحدة مؤشرات النجاح الحساسة .
٤- تحديد الآليات الإستراتيجية .
٥- تحديد نوع الثقافة .

[1] السويدان ، العدلوني ، مرجع سابق
[2] السويدان ، د/ طارق محمد " المنهج الحديث للتخطيط الاستراتيجي " معهد الإبداع للعلوم والإدارة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٦- **تقييم الأداء :**

يعتبر تقييم الأداء أكثر المراحل تفصيلا واستهلاكا للوقت في التخطيط الاستراتيجي لكنه إذا ما تم بشكل مناسب فانه سيشير إلى قدرة المؤسسة على الحركة في اتجاه المستقبل النموذجي ، حيث أنه بعد تحديد المستقبل النموذجي يفحص فريق التخطيط أداء المؤسسة الحالي والماضي القريب والى تحليل التالي :

- تحليل مجالات العمل الرئيسية والوحدات الإستراتيجية .
- تحليل نقاط القوة والضعف والفرص والمخاطر .
- تحليل المنافسين.
- تحليل السوق .

٧- **تحليل الفجوات : Gap analysis**

يعتبر تحليل الفجوات اختيارا للواقع ، بمعنى أنه مقارنة بين الوضع الحالي والوضع المطلوب حسب الخطة الإستراتيجية ،حيث أنه إذا كان المستقبل النموذجي بعيدا وخياليا أي لا يمكن تحقيقه عندها يجب على فريق التخطيط أن يعدل من النموذج ويخفف من الطموح لردم الفجوة والتخفيف من الحلم النموذجي .

٨- **وضع خطط العمل وتوحيدها :**

بمجرد أن تصبح الفجوة بين المستقبل النموذجي وقدرة المؤسسة على إدراك ذلك المستقبل معقولة عندئذ تكتب خطة تشغيل لكل وحدة إستراتيجية ، وفي حالة المؤسسات العادية تشمل خطة التشغيل خططا جزئية هي خطة مالية ، خطة إنتاج ، خطة تسويق ، خطة موارد بشرية ،خطة معدات ورأس مال .

٩- **الخطط البديلة :**

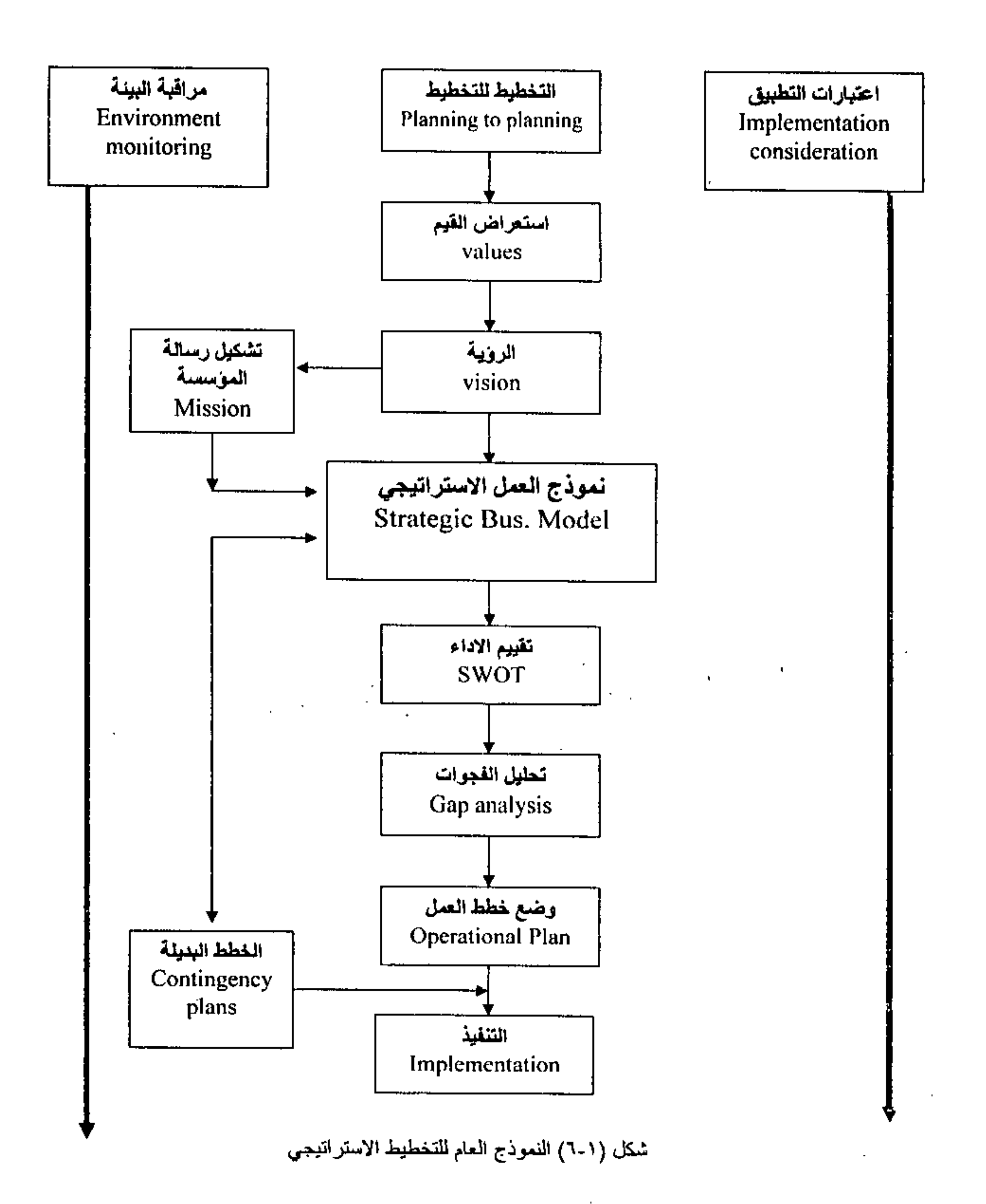
يعتمد التخطيط الاستراتيجي على الأحداث التي من المحتمل حدوثها بشكل رئيسي في المستقبل والتي يمكن أن تؤثر باستمرار على المؤسسة ، ولكن هناك الكثير من الأحداث الأخرى التي لا يمكن أن تؤثر في المؤسسة لكن احتمال ضعيف لدرجة أنه لايستحق التوقف عندها ، لذلك الخطط البديلة هي خطط مختصرة لكل أمر احتمال حدوثه قليل ولكن آثاره كبيرة لوحدث فعلا ، وتختلف الخطط البديلة عن الأصلية في أنها ليست مفصلة كالأصلية .

١٠-**تنفيذ الخطة : Implementation**

تكمن ثمرة التخطيط الاستراتيجي في التنفيذ ، ولن تحقق الخطة شيئا يذكر إذا ما ظلت حبيسة الأدراج وسيضيع الوقت الذي عمل فيه فريق التخطيط سدى ، وعندما تكتمل الخطة وتصبح جاهزة للعمل فلا مانع من أقامة احتفال لعرضها وشرحها .

وقد تشمل مرحلة التنفيذ عدة أشياء مثل بناء جديد ، تدريب فني ،بناء فريق عمل ، دورة زمنية ، ادرات جديدة ، جودة كاملة ، بحوث مستمرة وتطوير .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل (١-٦) النموذج العام للتخطيط الاستراتيجي

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وعموما فان التخطيط الاستراتيجي يعتبر هاما لجميع القطاعات الحكومية والخاصة والجمعيات والأفراد ، والجميع يحتاجون إليه بدون استثناء ، ولكنه قد يفشل لعدة أسباب منها[1] :

- الإعداد السيئ للخطة وعدم الدراسة الجيدة .
- عدم إخبار المديرين والعاملين بخطة المؤسسة .
- عدم اتخاذ القرارات بناء على الخطة الإستراتيجية .
- فقدان التركيز والبعد عن الخطة الإستراتيجية .
- عدم المرونة وعدم تغيير الخطة عند وجود متغيرات مؤثرة بشكل واضح على افتراضات الخطة الإستراتيجية .

١-٣-٦- جوانب القصور في التخطيط الاستراتيجي :

سطع نجم التخطيط الاستراتيجي في السبعينات والثمانينات وبداية التسعينات من القرن العشرين إلى أن وجه هنري منتزبرج[2] هجوماً شديداً عليه في عام ١٩٩٤ من خلال كتابه الشهير (**صعود وسقوط التخطيط الاستراتيجي**) والذي اشار فيه انه لاقيمة للتخطيط الاستراتيجي مادام تحديد الحلم المستقبلي هو الشيء الاهم في التخطيط الاستراتيجي وأن التخطيط يقيد الابتكار والابداع ويلغي الحدس ويحد من سلطات الادارة العليا ولايستحق التخطيط أن نقوم به وانه يسبب نقصا في المرونة ، كما انه يعتمد على المعلومات التي يوفرها المنفذون حيث يمكنهم التلاعب بها ، كما أشار الى أنه لايمكن التنبؤ بالمتغيرات في عالم سريع واضاف ان السيناريو افضل من التخطيط ، وتساءل عن امكانية وضع خطة استراتيجية في ظل قيادات متغيرة ، وامكانية فصل التخطيط الاستراتيجي عن خطة الجهات الاعلي ، وامكانية تشكيل الميزانيات حسب الخطة ، ثم بدأ المدافعون عن التخطيط الاستراتيجي بالرد وكان من أبرز الكتب التي تولت الدفاع (**سقوط وصعود التخطيط الاستراتيجي**) وغيره وخلاصة الرد مايلي :

- ان التخطيط الاستراتيجي أداة ولا يصح أن ينظر إليه بقدسية.
- بالرغم من الملاحظات التي أثيرت على التخطيط الاستراتيجي إلا أنه يبقى أفضل من عدم وجود خطة إستراتيجية.
- التخطيط الاستراتيجي ينبغي أن يكون مرناً ليتم تعديله كلما حدثت متغيرات، والملاحظات الرئيسية هي على التخطيط الجامد.
- نعم هناك تغييرات رئيسية في العالم وكذلك في الظروف الداخلية في المؤسسة والظروف المحيطة بها ولكن رغم ذلك فهناك توقعات عامة ومؤشرات رئيسية يمكن الاسترشاد بها في وضع الخطة.
- وأخيراً ما البديل الذي يطرحه المنتقدون فإن كان التخطيط بالسيناريو فهو أحد طرق التخطيط الاستراتيجي ويحتاج في النهاية إلى تفاسيل عملية ليمكن تطبيقه وبالتالي عدنا إلى التخطيط الاستراتيجي.

---

[1] " ماهية التخطيط الاستراتيجي "مقالة من الانترنيت ، WWW.ALMERQAB.COM المنتدى العام ،٢٠٠٧م

[2] هنري منتزبرج ، استاذ الدراسات الادارية ، كلية الادراة ، جامعة ماكجيل ، كندا ، له مؤلفات في التخطيط الاستراتيجي منها صعود وسقوط التخطيط الاستراتيجي ،

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١

التخطيط الاستراتيجي العمراني

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

الفصل الرابع :

١-٤- إستراتيجية التخطيط العمراني

١-٤-١- التنمية الحضرية :

تعتبر التنمية الحضرية للمدن القائمة والمستقبلية من أهم ركائز الاستدامة شريطة أن تتواءم مع أهداف الخطط الاقتصادية والاجتماعية والبيئية سواء الإقليمية منها أو القومية .
وتتلازم مفردتا التخطيط والتنمية مع بعضهما تلازما وثيقا حيث أنه لا توجد تنمية صحيحة ومتوازنة إلا بتخطيط شامل ومسبق، فالهدف الرئيسي للتخطيط هو إيجاد تنمية متوازنة١. وتعرف التنمية بأنها نشاط إنساني للعمل من أجل الزيادة المتواصلة في الكم والكيف ، وهي عملية تلبية للاحتياجات وحل للمشاكل وتحقيق لأهداف السكان من خلال نظام معين[٢] .
وتعنى التنمية الحضرية كذلك التغيرات الموجهة التي تعتري المدينة في صورة بناء المساكن و العمارات الشاهقة وإنشاء الشوارع والأحياء وايجاد المناطق الخضراء.
وفى النصف الثاني من القرن العشرين ظهر مفهوم جديد للتنمية الحضرية حيث ظهرت أعمال تهتم بالمشاكل الحضرية تضمنت الحاجات الفسيولوجية والاجتماعية للمدن والأحياء المختلفة ،ثم ظهرت أعمال أخرى تتعلق ببرامج تجديد المدن ، وبرامج المدن النموذجية ، ويتمثل ذلك في حركة تخطيط المدن والقرى في بريطانيا عام ١٩٤٧م ، وفى عام ١٩٦٨م ظهر نوع من التنمية يهتم بحركة الإسكان، وهكذا ترتبط التنمية الحضرية بعملية التخطيط فهي تضع وسائل وأهداف ترتبط بنمط استخدام الأرض .
ويرى بعض المخططين إن التنمية الحضرية تشمل وضع برامج للتدريب المهني وتكاليف الإسكان المنخفضة ،حيث إن هذه البرامج تؤدي إلى انخفاض عدد العاطلين .
كذلك تعرف التنمية الحضرية بأنها عملية نشأت المجتمعات الحضرية ونموها ، وتطوير المجتمعات الريفية إلى حضرية ، والتغير الموجة الذي يعترى المدينة ،من حيث ازدياد الكثافة السكانية ،والاشتغال بإعمال غير زراعية وبدرجه عالية من التعقيد الاجتماعي والتغير الجوهري في استخدام الأرض[٣] .
ولقد شهد العالم فترات مختلفة من التنمية الحضرية ، وتبعا لذلك تغيرت أساليب التخطيط ، ففي بعض الفترات التاريخية كان التغيير بطيئا والطرق المتبعة بسيطة وسهلة التعديل ، وبحلول الثورة الصناعية أصبح إحداث التغيير الجذري أمرا مطلوبا[4].
ونجد أنه حتى الستينات من القرن العشرين كان المعماريون والمهندسون فقط يقومون بتطوير المخططات الحضرية حيث قاموا بإعداد المخططات الرئيسة التي ركزت على النواحي الظاهرية من التصميم الحضري وتم إعداد هذه التصورات كأفكار معمارية للبنية العلوية مدعومة بشبكات المرافق العامة التي تمثل تصميمات للحالة النهائية المرغوب فيها وتشير إلى وجوب إتباع المخطط بصورة صارمة في جميع أجزائه، كما هو الحال عند تشييد المباني أو المجمعات العامة .

---

[١] احمد نوح ، شاكر " آفاق التخطيط والتنمية العمرانية في المنطقة " منتدى الثلاثاء الثقافي ، ٢٠٠٥م
[٢] عباس على ، سيد " استراتيجيات واليات تنمية المدن الجديدة بمصر " مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي التاسع ، ٢٠٠٧م
[٣] الذرعاني ، أ/عبد السلام ادم " التنمية الحضرية " مركز الأبحاث ،أبحاث العلوم الاجتماعية ، kuwait25.com
[4] Seibert , D. Krystian " FROM MASTER PLANS TO DEVELOPMENT STRATEGIES"
ندوة استراتيجيات التنمية الحضرية في المدن العربية ،الرياض ،

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ولم يتم الإدراك في حينه أن التكوين الهيكلي للمدن ليس له حالة نهائية محددة، فهي أشبه ما تكون بالكائنات الحية التي تمر بحالات تغيير مستمرة من أجل ضبط هيكلها ومحتواها حسب المتطلبات والظروف المستجدة. واستوجب ذلك فهم التخطيط والتعامل معه كعملية مستمرة وليس كخريطة جاهزة للتطبيق .

وعلى الرغم من ذلك ، وفي النصف الأول من القرن العشرين كان أسلوب المخطط العام ناجحاً في كثير من الدول والمدن. وكانت هناك أسباب قوية لذلك النجاح :

- كانت الحكومة الجهة الرئيسة إن لم تكن الوحيدة لتجهيز وتقديم المرافق العامة
- كانت الحكومة تسيطر بقوة على النظم الاقتصادية التي كانت بدورها تدار داخل الحدود الوطنية
- تطلب مجهود إعادة الإنشاء بعد الحرب العالمية الثانية إلى اتخاذ القرارات السريعة وإلى وجود آليات للتحكم الفعال .
- كان من المفترض أن يتبع الشركاء (أصحاب المصالح) والمجتمع ككل الأهداف المرسومة وبرامج التنمية وتقسيمات الأراضي التي تتحكم فيها الادارات المختصة بالعمران في الحكومة .
- لم يكن القطاع الخاص مشاركاً في التمويل للأشغال العامة، بل كانت مؤسسات ربحية في المقام الأول وفي منتصف الستينات من القرن العشرين حدثت تغييرات دراماتيكية في الأوضاع .
- أصبح الاقتصاد في نطاق التجارة الحرة والأسواق المفتوحة، وأصبح مصطلح العولمة الكلمة المفتاح في الاقتصاد. وقد أدى ذلك إلى انتقال المنافسة من النطاق المحلي إلى النطاق العالمي .
- ساهم التطور المذهل في المجال التقني في إيجاد حوافز وأوضاع جديدة للنجاح. وأثرت التطورات التقنية في جميع نواحي ومستويات التنمية. كما أن المخترعات التقنية الحديثة أوجدت فرصاً جديدة (ومخاطر) وبدأت تفرض تحسناً استثنائياً في الهيكل التنظيمي والتحول الاجتماعي. وهي لم تتطلب فقط تغييرات ظاهرية في أنماط النمو ولكن أيضاً في السياسات والهياكل الإدارية .
- تجاوزت الاحتياجات للمرافق الميزانيات الحكومية. ولم تعد الحكومات في وضع يمكنها من تمويل الاحتياجات المتنامية للسكان والأعمال .
- كان هناك اعتماد كلي على الحكومة في تحسين الأراضي بالرغم من أن أرباح هذه العملية ذهبت إلى أصحاب مطوري الأراضي الأمر الذي أصبح غير قابل للاستمرار .
- بدأ الشركاء (أصحاب المصالح) في المطالبة بالمشاركة في اتخاذ القرار. ومع التعقيدات المستمرة ، والتدهور البيئي، والمصالح المتضاربة لمختلف الشركاء أصبح من غير الممكن تجاهل مشاركة السكان .

وبذلك أصبحت العلاقات متداخلة ومتشابكة لهذه النواحي وبدأ من البديهي أن المستقبل الحضري لا يمكن تعريفه بتصورات جامدة لأوضاع نهائية كانت من المفترض أن تستمر لمدة تتراوح ما بين ٢٠ إلى ٣٠ سنة. وأصبح مطلوباً إيجاد أسلوب جديد يكون قوياً في المبادئ ولكن قابل للتكيف في التغيرات التفصيلية ، وعليه فقد بدأ التخطيط الاستراتيجي في الظهور منذ ذلك الحين[1] .

[1] Seibert , D. Krystian " FROM MASTER PLANS TO DEVELOPMENT STRATEGIES"

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وهناك بعض الخلط في معنى وأسلوب ومضمون التخطيط الاستراتيجي حيث يستخدم المصطلح أحياناً بصورة غير دقيقة ويختلف الناس في فهمهم لهذا المصطلح ، إلا أن الجميع يتفق بأن التخطيط الاستراتيجي العمراني يتناول قضايا ذات أثر بالغ على التنمية الحضرية .
وفي مجال الأعمال، أسس التخطيط الاستراتيجي قبل ثلاثين عاماً في القطاع الخاص بالولايات المتحدة الأمريكية وكان يتعلق بحاجة المؤسسات والشركات للتخطيط المستقبلي في بيئة عمل سريعة التغيير .

وتعكس بريطانيا نموذجا عن التجارب التي خاضتها الدول في ممارسة التخطيط ومراحل تطورها (المرحلة الأولى) وتم العمل بها حتى منتصف فترة الستينات وتأثر بها الجيل الأول من خطط التنمية التي افرزها نظام التخطيط الوطني البريطاني منذ عام ١٩٤٧ ويطلق عليها مرحلة المخططات العامة أو المخلطات الزرقاء. واستبدلت هذه المرحلة تدريجيا منذ الستينات بتوجه التخطيط بالأنظمة، ومع السبعينات اخذ التوجه الاهتمام بالإبعاد الثقافية والمشاركة التي لم يسبق الاهتمام بها في المرحلتين السابقتين، ويعرف بتوجه التخطيط بالمشاركة والتفاوض المستمرين [١].
ويعود الفضل في بدايات مفهوم الإستراتيجية في التخطيط الحضري إلى قانون ١٩٦٨م لتخطيط المدن والمقاطعات البريطانية. فقد تم تقديم أسلوب جديد في التخطيط وتم تقسيم تخطيط التنمية الحضرية إلى مستويين :

أ- المخطط الهيكلي الذي يتم بموجبه وصف السياسات الإستراتيجية للجهة المختصة في جميع النواحي ذات العلاقة بالتخطيط الحضري .ويعني ذلك أن المخطط الهيكلي يعد وثيقة سياسات بصورة أساسية يتم دعمها بخرائط دياجراماتيكية للمخططات المحلية التي توضح تفاصيل السياسات الإستراتيجية للمخطط الهيكلي .
ولقد تم تقديم أساليب شبيهه في دول أوربية أخرى، على وجه الخصوص في ألمانيا وبعض الولايات الأمريكية .وتشابهت هذه الأساليب في كثير من النواحي مع المفهوم العسكري لمصطلح الإستراتيجية .

ب- المخطط العام الشامل Comprehensive Plan والذي يعتبر المدخل التقليدي لعمليات التنمية والتخطيط بمستوياته المختلفة وذلك منذ منتصف القرن العشرين وحتى عقد الثمانينات، حيث أصبح هذا المدخل غير ملائم للتطبيق في ضوء التغيرات والمستجدات العالمية والإقليمية والمحلية. وقد صاحبت تلك الفترة ظهور العديد من الأساليب Approaches الجديدة التي باتت تفرض نفسها نظرا لتوافقها مع هذه التغيرات والمستجدات، ومن هذه المداخل ما حظيت به الدراسات المعنية بإستراتيجية التنمية العمرانية على مستوى المدن باهتمام متزايد خلال الربع الأخير من القرن العشرين [٢].

---

[١] عبد العزيز المبارك ، د/ فيصل " التخطيط واستراتيجيات التنمية الإقليمية،عرض عالمي مقارن " مجلة العلوم الاجتماعية، جامعة الكويت مجلد ٣٣ العدد١.

[٢] علي ، د/ عصام الدين محمد " إستراتيجية التنمية العمرانية للمدن المصرية ،دراسة تطبيقية على مدينة أسيوط" مجلة الهندسة والعلوم ، جامعة اسيوط ، العدد ٣٤ ، يوليو ٢٠٠٦م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وإنّ تبني استراتيجيات معينه بهذا الصدد لا بدّ وأن يقترن بشيء من المرونة والقدرة والأمكانيه على تعديل هذه الإستراتيجيات ووفق المتغيرات ومتطلبات المرحلة . لأن في التحديد المطلق لهذه الإستراتيجيات يجعل في معظم الأحيان من تنفيذها أمراً صعب المنال .
ومن هذا المنطلق ، لا بد وأن تستند أية استراتيجيات لتطوير التنمية الحضرية للمدن حاضراً ومستقبلاً على دعائم راسخة وقراءات واقعيه ومنظوره خاصة في المجالات التالية :

- الموارد الطبيعية والقدرة على تنفيذ البرامج والخطط المنبثقة عن هذه الاستراتيجيات .
- الموارد البشرية والقدرة على تطويرها واستغلالها الاستغلال الأمثل .
- الخصائص الطبيعية ، ومدى انسجام استراتيجيات التنمية الحضرية بالمقارنة ، للموقع .
- الخصائص البيئية للموقع والقدرة على التعامل معها والحفاظ عليها وإدارتها وفي جميع المجالات بما في ذلك البيئة السياحية .
- كفاءة المدن القائمة في توفير موقع السكن والعمل والتفاعل الاجتماعي والثقافي والدراسة والتنزه المناسب وتأمين الانتقال السهل ضمن كافة الفعاليات في المدن وتأمين المستوى البيئي والصحي المناسبين .
- الخصائص السكانية بما في ذلك العادات والتقاليد والهجرة والنمو والتركيب والتوزيع والعمالة .
- الأنظمة والقوانين والتشريعات والإجراءات المعمول بها في المجالات بأعلاه ومدى موائمتها لضمان تنفيذ الإستراتيجيات مدار البحث .
- الجهات والأجهزة القائمة على مراقبة وتنفيذ وتطوير أو تعديل البرامج والخطط المنبثقة عن استراتيجيات التنمية الحضرية للمدن .
- وأخيراً الأوضاع السياسية المحيطة وعلى المستوى الإقليمي والدولي ومدى تأثيرها على رسم وتنفيذ الإستراتيجيات مدار البحث .

ومهما يكن من أمر ، فأنّ واقعية استراتيجيات التنمية الحضرية للمدن لهي العنصر الأهم في تحقيق الأستدامه لهذه التنمية وبالتالي لهذه المدن . لأن في واقعية هذه الإستراتيجيات انعكاسات إيجابيه على أطراف المعادلة السكان، المكان ، البيئة والموارد الطبيعية[1] .

[1] الصالح ، م / منذر ، صبحي م/ سمير " استراتيجيات التنمية الحضرية في المملكة الأردنية الهاشمية " ندوة استراتيجيات التنمية الحضرية في المدن العربية . الرياض.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-٤-٢- تطور مناهج التخطيط والادراة الحضريتين[١] :

لقد كانت هناك أربعة مراحل رئيسية في تطور مناهج التخطيط والإدارة الحضريتين :التخطيط الشامل؛ والتخطيط الاستراتيجي؛ واللامركزية والإدارة الحضرية ؛ ثم الإدارة الحضرية .

ويتألف المخطط الشامل التقليدي من خطة مادية لا نهائية طويلة الأجل بغرض أن تكون بمثابة الأساس للاستثمارات المستقبلية في البنيات التحتية، وتتضمن نظاماً مفصلاً لضبط استخدام الأراضي ومراقبته، وقد ثبتت أنها مفيدة للمدن التي تتميز ببطء نموها السكاني وارتفاع متوسط الدخل فيها مع وجود ضوابط يمكن إنفاذها لاستخدام الأرض، ومع ذلك أثبت هذا النهج أنه غير مناسب لكثير من المدن في العالم النامي، وعلى وجه التحديد، في البلدان التي تعاني من بطء النمو الاقتصادي والهجرة الواسعة من الريف إلى المدن، وعموماً فأن المخطط الشامل التقليدي يعاني من العديد من أوجه القصور الكبرى، فهو مخطط مادي يرتكز على البنيات الأساسية وفصل استخدامات الأراضي، دون إيلاء الاهتمام الواجب للاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية أو البيئية، كما أنه قل ما تدرس الآثار المالية للمخطط الشامل ونتيجة لذلك اكتشف أن كثيراً من الخطط لم تنفذ على الإطلاق ، كما أن المخطط الشامل التقليدي لا يمت إلى الواقع بصلة، إذ يتم في كثير من الحالات التجاهل الكامل لوجود فقراء الحضر ومستوطناتهم وضوابط استخدامات الأراضي وضوابط التنمية ، حيث أن هذه التنمية تكون في أغلب الأحيان غير متوافقة مع دخل الفرد ووسائل كسب العيش، كما نجد أن معظم الخطط الشاملة غير مصممة عن طريق عملية مشاورات واسعة مع أفراد ومجتمعات محلية ويندر ما يشرك فيها فقراء الحضر أنفسهم وفي النهاية أثبتت الخطط الشاملة بأنها جامدة بحيث لا تستطيع أن تستجيب للنمو السريع للمناطق العشوائية بل ساهمت حقيقة في كثير من الحالات في انتشارها.

وقد تم تطوير أدوات جديدة للتخطيط في السبعينات وأوائل الثمانينيات لمعالجة أوجه القصور في نهج المخطط الشامل كما تم ذكره سابقا تسعى لإدراج الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية في التخطيط حيث تعتبر مشاركة المجتمع المحلي العنصر الأساسي في النجاح ، فالتخطيط الاستراتيجي يقوم على نهج موجه نحو تحقيق النتائج لعملية تشاركيه مستمرة يشارك فيها مجموعات من المجتمع المحلي والقطاع الخاص، وقد ظل التخطيط الاستراتيجي يتطور بحيث اشتمل على عناصر قوية من المشاركة في وضع التصورات وفي تعزيز دور المدينة وفي التنمية الاقتصادية المحلية.

وبالنسبة لفقراء الحضر، فإن هذه الأدوات الجديدة نجحت في جعل هذه الخطط أكثر قدرة على الاستجابة للواقع حيث تم الاعتراف بالمناطق العشوائية وتم ادراجها في هذه الخطط .كما إن معايير البناء وضوابط استخدام الأراضي ومعايير تقسيم المناطق أصبحت أكثر مرونة ، وأصبح لفقراء المدن صوت مسموع أكثر فأكثر في التخطيط الحضري، غير أن مشاركتهم تتم في أوقات محددة وعادة مايكون ذلك في مرحلة تصميم الاستراتيجية.

[١] " استراتيجيات التنمية الحضرية وإستراتيجية المأوى المساعدة للفقراء " الأمم المتحدة ، مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ، الدورة التاسعة عشرة ، نيروبي ،٢٠٠٢م.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ثم جاءت الإدارة الحضرية لمحاولة تحديث الممارسات الإدارية للحكومات المحلية حيث كان التحرك نحو الحكومة المحلية أمراً مستحباً بطرق كثيرة حيث كانت الوكالات الحكومية المركزية في الماضي مسئولة عن تنفيذ المشاريع الكبيرة دون بناء قدرات السلطات المحلية وهذه المرحلة أيضاً تميزت بعودة ظهور القضايا الحضرية على جدول أعمال التنمية الدولية.

وقد استمرت الحكومة المحلية في التحكم في الموارد المحلية وفي التخطيط وكانت القدرات المحلية محدودة في تعبئة الموارد المحلية إضافة إلى ذلك درجت أحزاب المعارضة على السيطرة على الحكومات المحلية مما كان يؤثر سلباً على تحويلات الحكومات المركزية وتفويض السلطات ، كما أن عدم مصاحبة اللامركزية بالقدرات الكافية والموارد قد أدى في بعض البلدان إلى تأثيرات سلبية على حقوق الإنسان كما كان للفساد والمحسوبية أيضاً تأثير سلبي على اللامركزية وخلال هذه الفترة بدأ الاعتراف بأهمية السياسة في التنمية الحضرية.

وفي أوائل التسعينيات جرى فهم حدود السياسات المبنية على النمو ونماذج القطاع الخاص واكتسبت الاستدامة الإيكولوجية وتخفيف الفقر قدراً من الاهمية حيث أدى الاعتراف بأهمية السياسة إلى جانب التشديد الجديد على عمليات الاستبعاد الاجتماعي إلى النهج الراهن تجاه الإدارة الحضرية، ومع هذا يأتي الاعتراف بأن الوصول إلى المدن الناجحة والشمولية لا يتأتى فقط عن طريق المال والتكنولوجيا أو حتى الخبرة وإنما أيضاً عن طريق تحسين نوعية الإدارة الحضرية، وينظر إلى الشراكات المحلية الفعالة التي تستخدم الموارد المحلية المحدودة بشكل عادل باعتبارها أساسية في تخفيف الفقر الحضري ، ويتألف نهج الإدارة الحضرية من عناصر عديدة أولاً، محاولة تحديد الأدوار المناسبة للحكومة وللسلطات المحلية والقطاع الخاص والمجتمع المدني بصفة عامة والفقراء بصفة خاصة، وثانياً، يتضمن هذا النهج دروساً مستفادة من مناهج التخطيط الحضري ويعترف بالأهمية الحيوية لصنع القرارات ووضع التصورات التشاركية الحضرية.
وخلال العقد المنصرم، تم وضع العديد من التدابير العملية لتعزيز نوعية علاقات الإدارة بين الجهات الفعالة الحضرية الرئيسية، وذلك بهدف مضاعفة تأثير الجهود الحضرية المبذولة لتخفيف الفقر ومن بين هذه الابتكارات عمل الميزانية التشاركية والتمثيل المتوازن في الحكم المحلي والاتفاقات الاستقلالية بين الحكومات المحلية والقطاع الخاص ومبادرات الإدارة البيئية وفي كثير من الأحيان ترتبط الدعوة لتحسين الإدارة الحضرية ارتباطاً صريحاً بحقوق الإنسان

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-٤-٣- الاعتبارات الأساسية لوضع استراتيجيات التنمية الحضرية[1] :

يقاس نجاح الحكومات في الدول المتطورة في مدى قدرتها على رسم استراتيجيات معينه للتنمية الحضرية في مختلف مراكز النشاطات الحضرية في دولها ومدى مقدرتها على تنفيذ هذه الإستراتيجيات وانعكاسات هذه الإستراتيجيات على المجتمعات المحلية ضمن تلك المراكز، وعند وضع هذه الإستراتيجيات والخطط التنفيذية لها أن تأخذ في الحسبان عدة اعتبارات أساسيه منها :

- استناد هذه الإستراتيجيات لمدى حاجة المراكز الحضرية للتنمية والتطوير والأستدامه .
- القدرة المالية ولأداريه للحكومة على تنفيذ توصيات الخطط والبرامج التنموية.
- توفر المعلومات الأحصائيه التفصيلية والتحليلية وتطويرها تباعاً في المجالات المختلفة للتنمية
- الاستقرار الاقتصادي والسياسي للدولة والدول المجاورة .
- وجود قاعدة صلبه ومتطورة من الأنظمة والقوانين المطلوبة لتنفيذ استراتيجيات التنمية.
- مدى تبني الالتزام بتوصيات وخطط وبرامج استراتيجيات التنمية الحضرية .
- ترسيخ مفهوم المؤسسية لدى الجهات القائمة على تنفيذ توصيات هذه الإستراتيجيات ضماناً لاستكمال تنفيذ هذه التوصيات، مهما تغيرت أو تبدلت الحكومات المتعاقبة .

١-٤-٤- المتطلبات الرئيسية لإستراتيجية التنمية الحضرية:

يمكن وصف المتطلبات الرئيسة لإستراتيجية تطوير حضرية على النحو التالي[2] :

١- أولاً يجب إدراك أن التخطيط الحضري عملية مستمرة كما أن التعقيدات والقيم المتغيرة والمتطلبات المتجددة لا يمكن تناولها بتحديد وضع نهائي في خريطة للتطبيق. إذا يجب أن تكون العملية في شكل دورة كاملة ، تبدأ بعملية التحليل والتي تتبعها إعداد الإطار الاستراتيجي الذي يشكل الأساس لعملية التنفيذ التفصيلية، ويتبع ذلك نظام مراقبة يدشن عملية المراجعة والتحديث الدورية .

٢- لا مناص أن يكون التحليل شاملاً في الأسلوب الاستراتيجي، ويجب تحليل جميع النواحي بحيث يتم تحديد القضايا الهامة ولكي يتم استخلاص القضية الحرجة الرئيسة منها لمعالجتها بصورة خاصة في الجزء التصوري وهو الإطار الاستراتيجي المراد تحقيقه، ويجب وضع التفاصيل للتنفيذ بأكبر قدر ممكن لبدء أنشطة التنمية المباشرة .

٣- ينبغي التأكد أن تكون الإستراتيجية قوية في المبادئ ولكن مرنة في التفاصيل لكي تتاح الفرصة للتفاسير المختلفة التي ستنشأ نظراً لتغير الظروف ولكن دون التنازل عن المبادئ .

---

[1] الصالح ، م / منذر ، صبحي م/ سمير " استراتيجيات التنمية الحضرية في المملكة الأردنية الهاشمية " ندوة استراتيجيات التنمية الحضرية في المدن العربية . الرياض

[2] Seibert , D. Krystian " FROM MASTER PLANS TO DEVELOPMENT STRATEGIES"

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤- يعد التفاعل والمشاركة العامة من العناصر الأساسية في أية إستراتيجية للتنمية، ويكون من المطلوب تفاعل ومشاركة السكان بصورة جيدة ليس فقط من أجل تناول القضايا المتعددة ووجهات النظر المختلفة، ولا شك أن أية إستراتيجية لا تقوم على أي نوع من المشاركة من قبل السكان معرضة للفشل التام.

٥- تتطلب خاصية ووظيفة استراتيجيات التنمية هيكلاً تنظيمياً مناسباً . كما أن العنصر الأساسي لمثل هذا الهيكلة هو تفاعل مؤسستان لهما دورين مختلفين على النحو التالي :

- المؤسسة الأعلى:

تكون المؤسسة العليا مسئولة عن الإطار الاستراتيجي مع جميع أجزائه :السياسات ، المخطط الهيكلي، والتنظيم الإداري .

- المؤسسة الأدنى :

تكون المؤسسة الأدنى مسئولة عن إعداد المخططات الهيكلية المحلية، والتي بدورها يجب أن تحدد جميع أدوات التنفيذ ، مثل التحكم في التنمية وبرامج التنفيذ والمخططات الهيكلية المحلية ومشاريع تخطيط الأراضي. وتقوم هذه المؤسسة بدور الرقابة لعملية التنمية في معظم الأحيان وإعداد المقترحات لمراجعة الإطار الاستراتيجي.

١-٤-٥- المعوقات العامة لتنفيذ استراتيجيات التنمية الحضرية :

أما فيما يتعلق بالمعوقات التي تعترض تنفيذ هذه الإستراتيجيات فيمكن استخلاصها وبشكل عام من خلال الاعتبارات الأساسية عند وضع ورسم هذه الإستراتيجيات على أنه يمكن تحديد هذه المعوقات العامة بالتالي :

- عدم استقرار الوضع السياسي ضمن حدود الدولة .
- عدم الاستقرار الاقتصادي والموارد الطبيعية والبشرية .
- عدم توفر القدرة المالية ومصادر التمويل لتنفيذ الاستراتيجيات والخطط والبرامج المنبثقة عنها.
- تفاقم الهجرة القسريه والطوعية للسكان وسوء التوزيع الجغرافي لهم .
- تضارب وعدم وضوح الأهداف المنشودة للاستراتيجيات المالية والاداريه وتبنيها الصيغة النظرية دون العملية لها .
- غياب التنسيق بين المؤسسات والجهات ذات العلاقة في تنفيذ عناصر وبنود التنمية الحضرية
- تغييب دور المجتمعات المحلية في وضع أسس هذه الإستراتيجيات والخطط المنبثقة عنها .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١٠٤٠٦٠ عملية إعداد أنموذج لإستراتيجية التنمية الحضرية :

تمثل العملية التخطيطية دورة تبدأ بالتحليل ثم يتبع ذلك الأنشطة التصورية التي تشكل الإطار الاستراتيجي، وبعد الموافقة على عملية التخطيط تبدأ عملية التنفيذ، ثم عملية المراقبة المستمرة من أجل المراجعة والتحديث[1] .
و تقوم المنهجية العامة الموصوفة على مبدأ أن التخطيط يجب أن يشكل عاملاً أساسياً يساهم في عملية التطوير والتنمية، ويجب أن يكون عملية مستمرة من أجل تحقيق ذلك ، كما يجب أن يكون سباقاً وبعيد النظر وداعماً للتنمية، وعلى ضوء ذلك يتم إعداد منهجية التخطيط . وتتطلب محددات التنمية المتشابكة والمعقدة سياسات واهداف قوية في المبادئ ولكن مرنة في تفسير التفاصيل، وهذا أمراً مطلوباً للتجاوب مع الظروف المتغيرة وفي نفس الوقت لحماية القيم الأصيلة للبيئة الحضرية الطبيعية .

١- **الهدف** : تبدأ العملية التخطيطية بتعريف هدف المشروع ووصف الإطار الزمني ، وتحديد منطقة التخطيط والنتائج المتوقعة .

٢- **البحث والتشخيص** : حيث يعتبر الجزء التحليلي الأهم في بداية العملية التخطيطية ، ويجب أن يكون شاملا بقدر الإمكان ، حيث من الاهمية تحليل الوضع القائم لكافة قطاعات التنمية الحضرية بسبب تعقيد المشاكل المتعلقة بها ، وتحديد الاتجاهات والمحددات البيئية الرئيسية وإيجاز بدائل التوقعات السكانية ، بحيث نضمن أن كل عناصر التنمية أخذت بعين الاعتبار ، وان التخطيط الذي يتم بدون تحليلات سليمة لديه فرصة ضئيلة لانتاج المخرجات المطلوبة .

٣- **الرؤية** : يزود البحث والتشخيص المكثف الفرصة السليمة لتشكيل الرؤية المستقبلية ، حيث يمكن في هذه المرحلة تحديد الأهداف والمواضيع .

٤- **المنتدى العام** : لضمان أن الرؤية تواجه توقعات شركاء التخطيط يجب تنظيم وعمل منتدى نقاش وكذلك ورش عمل لفتح موضوع المناقشة في مستقبل المدينة ، كما يمكن اخذ أراء ومساهمات المجتمع في المدينة من خلال استبيانات الصحف ، المسابقات ، المهام المدرسية ، حيث ستزود هذه الآراء والاستشارات مساهمة قيمة في تعريف المواضيع و تحديد الأهداف.

٥- **تحديد القضايا الحرجة** : استنادا على البحث والتشخيص وتشكيل الرؤية المستقبلية وتحديد الأهداف أصبح بالإمكان تحديد القضايا الحرجة ، حيث يعتبر تحديدها احد الأجزاء الأكثر أهمية في الجزء التحليلي من عملية إستراتيجية التنمية ، أي انه يتم حصر جميع القضايا الحرجة التي تواجه التنمية المستقبلية للمدينة من خلال دراسة وتحليل الوضع القائم لأهميتها الإستراتيجية وتأثيرها على مسار التنمية.

[1] Seibert , D. Krystian " FROM MASTER PLANS TO DEVELOPMENT STRATEGIES.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٦- **الاستشارات :** بسبب تعقيد القضايا والتفسيرات المختلفة لما هو حرج ولما هو ليس كذلك ، يجب تنظيم لقاءات تشاوريه عن طريق عقد ورش عمل للمخططين وشركاء التخطيط وممثلي المدينة وذلك لفهم وإدراك المشاكل الناتجة عن القضايا الحرجة في المدينة .

٧- **تطوير البدائل الإستراتيجية :** وهي عادة ما تكون عملية شاملة و تشكل البداية الحقيقة لعملية التخطيط الاستراتيجي العمراني وتتم من خلال اعداد عدة بدائل لاشكال النمو المستقبلي ، ثم تطوير هذه البدائل الاستراتيجية باسلوب مستقل .

٨- **التقييم** : بعد اعداد البدائل الاستراتيجية للتنمية الحضرية المستقبلية للمدينة وتطويرها يتم تقويم هذه البدائل في هذه الخطوة عن طريق عدة خطوات تقويمية مختلفة وذلك للوصول الى البديل الاستراتيجي المفضل للمدينة ، حيث يتم تقويم الخيارات المستقبلية عن طريق المقارنة للفكرة الرئيسية لكل بديل وتحديد الخصائص والمميزات والعيوب حيث سيعطي فرصة لتصنيف بدائل التنمية ويقترح عدة اقتراحات لتقديم النتائج المثالية ، وهذا التقييم من حيث المبدأ سيرتكز على نوعين من المعايير والقياسات، المعيار العددي والموضوعي والقابلة للقياس مقارنة بمستوى الالتزام بالأهداف والمواضيع.

٩- **الاستشارات :** إن هذا التقييم يجب أن يكون مدعوم باستشارة خبراء التخطيط الحضري ، وذلك لأنهم قد يقدموا نصائح تقنية من خلال خبرتهم الشخصية وإدراكهم للفوائد أو الأضرار المتوقعة من البدائل المناقشة .

١٠- **اختيارالبديل الاستراتيجي المفضل** : إن اختيار الإستراتيجية المفضلة هي الجزء الحاسم في المرحلة التصورية ، وان عملية الاختيار يجب أن تعود إلى بداية التحليلات والملاحظات المستلمة من القطاعات المختلفة في المدينة وكذلك والشركاء في عملية الاستشارة ، ويجب أن يتعلق الاختيار النهائي بالسمات السياسية الاجتماعية وبالقدرة على التنفيذ .

١١-**تصميم الاطار الاستراتيجي** : عندما يتم اختيار الإستراتيجية المفضلة فان النشاط الأكثر تخصصي هو التحضير لعمل الإطار الاستراتيجي ، ويتم في هذه الخطوة إعداد الإطار الاستراتيجي للمدينة والذي يتم فيه وضع استراتيجية التطوير الحضري للمدينة بصورة نهائية والتي تشتمل على اعداد مخطط هيكلي للمدينة بالإضافة إلى صياغة السياسات الحضرية وعمل خطة الإدارة الحضرية ثم اعداد المخططات الهيكلية .

١٢-**الملاحظات العامة:** يجب عمل الملاحظات النهائية قبل الموافقة على المخطط بحيث يكون لها ميزة تقنية تخصصية كالسمات الرئيسية للمخطط الذي تم ضبطه في عملية الاختيار والتقييم في الإستراتيجية المفضلة .

١٣-**التقييم والموافقة :** إذا تم الالتزام بكل العناصر أعلاه في عملية التخطيط فان الموافقة ستكون سهله من هيئة التخطيط ذات العلاقة ، وستكون السمة الرئيسية للنقاش على مستوى الحكومة التي ستعتمد المشروع بحيث أن أي إستراتيجية تنمية حضرية عادة ما تحتاج إلى موافقة واعتماد على مستوى عالي ٠

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

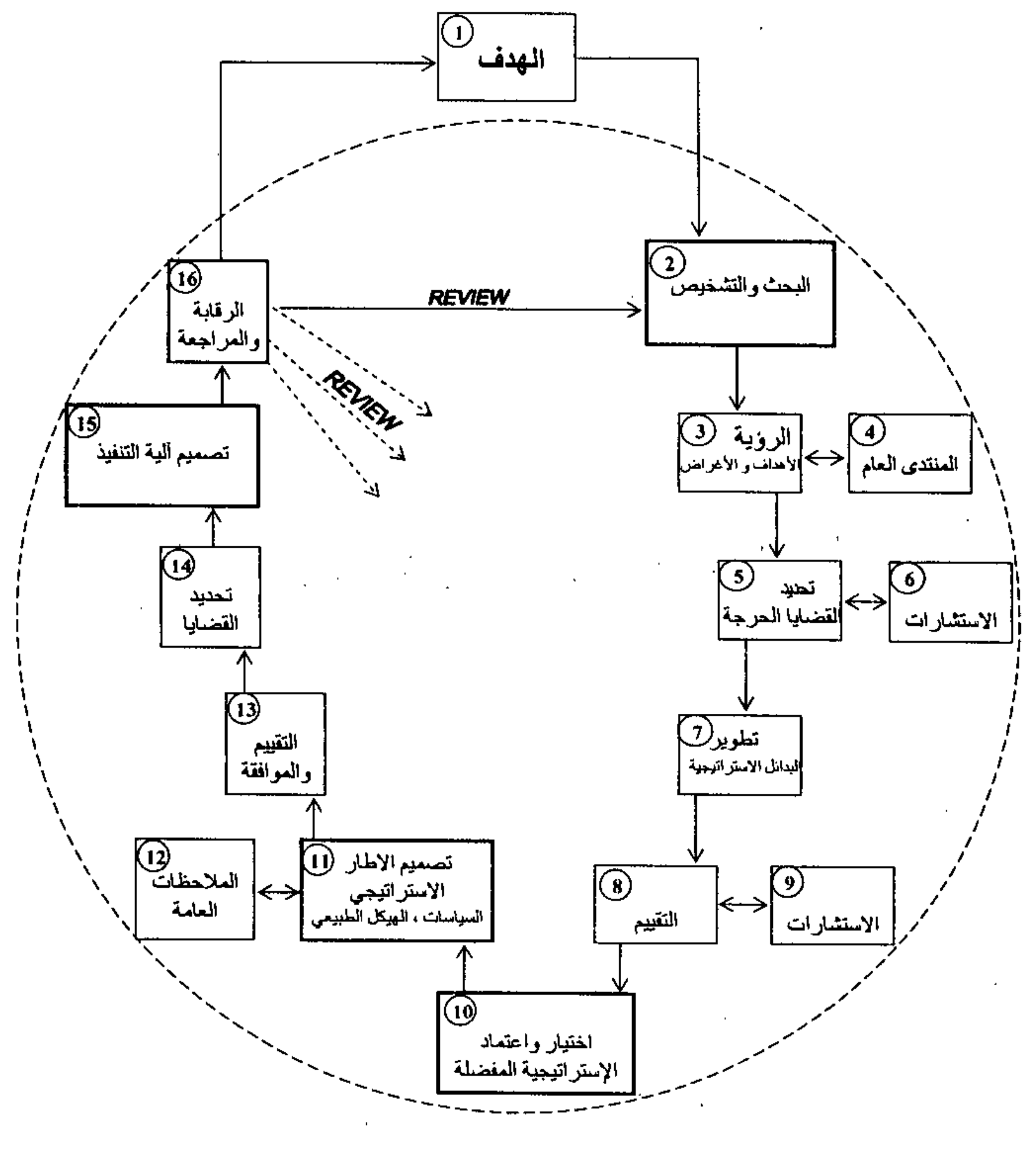
١٤-**تحديد القضايا القيادية :** تبدأ عملية التنفيذ بتحديد القضايا القيادية بحيث أن عمليتا التحليل والجزء التصوري قدمتا بشكل واضح درجة التعقيد في المشروع الاستراتيجي ولكنهما أيضا زودتا بمعلومات كافية عن قضايا القيادة الرئيسية والتي يجب أن توجه بشكل محدد في عملية التنفيذ ، وقضايا القيادة يمكن أن تكون من النوع المختلف ، في بعض الحالات يمكن أن تكون في الإسكان ،البنيات التحتية ،التلوث ، وسيكون هناك تدرج في قضايا القيادة .

١٥-**تصميم آليات التنفيذ** : تركز الأجزاء الرئيسية في عملية التنفيذ من حيث المبدأ على إعداد المخطط الهيكلي والمخططات المحلية (برامج العمل) التي يجب أن تكون مفصلة وعلى خرائط قاعدية ، وحيث أن الجزء الهام المتعلق بشكل رئيسي على برامج العمل هو موضوع التمويل والتنسيق ، وبدون عمل اعتبارات لهذه الالتزامات فان هذه البرامج ستصبح قليلة الاستخدام ، حتى في بعض الأحيان ستنسف العملية التخطيطية برمتها ، كما يجب أن يشترك في التنفيذ العديد من الأجهزة الحكومية المركزية.

١٦-**الرقابة والمراجعة :** إن الجزء الأكثر أهمية في عملية التخطيط المستمرة هي وجود جهاز رقابة فعال ، والذي يجب أن يغطي كافة نشاطات التنمية الحضرية المتعهدة في المدينة بالأجهزة والأفراد ، وبهذا نستطيع أن نضمن عملية تنفيذ فعالة ، والمقدرة على ضبط السياسات والبرامج والمخططات ، لذا فان جهاز الرقابة يجب أن يعامل كشرط أساسي في أي أسلوب تخطيط استراتيجي فعال . وستحث الرقابة على المراجعة ، حيث أن هذه المراجعات قد تتعلق بأجزاء مختلفة من العملية التخطيطية ، وفي أي حال من الأحوال يجب أن يتم الاستناد على التحليلات والأبحاث الإضافية .

وهكذا يمكن أن تبدأ دورة التخطيط ثانية ، وكما هو مطلوب بحسب الظروف المستجدة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل (١-٧) أسلوب انموذج التنمية الإستراتيجية[1]

[1] Seibert , D. Krystian " FROM MASTER PLANS TO DEVELOPMENT STRATEGIES.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-٤-٧- استرتيجية تنمية المدن :

تعتبر الخطط الإستراتيجية لتنمية المدن من الوسائل القوية لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة والتي تجمع بين التخطيط وعمليات الموازنة ، فهي تعتمد على المزايا النسبية للمدينة وثرواتها الطبيعية ، وتمتاز بقدرتها على مشاركة السكان ، فعند توفر الرؤية والإطار المشترك للاستثمارات العامة والخاصة، يمكن للخطط الحضرية الإستراتيجية أن تساعد في وضع أي مدينة للنمو بشكل افضل ، وكذلك جذب الاستثمارات وخلق فرص عمل جديدة ، وبالمثل فإن المشاريع الحضرية الإستراتيجية تساعد في إعادة هيكلة المدينة، وتحسين أدائها الشامل ومضاعفة استفادتها من الحيز المحدود لمنفعة السكان ، وبخاصة فقراء المدن.
فمثلا مدن الإسكندرية، وبرشلونة، وبلباو، وشيغندو، ودبي، ودربن، ومالمو، ومومباي، وسنغافورة، وسيدني جميعها استخدمت الخطط الإستراتيجية والمشاريع لإعادة تجديد المدينة وإنعاش التنمية الاقتصادية المحلية، والاستثمار الأجنبي والسياحة . كما ساعدت المشاريع الحضرية الإستراتيجية في عدد من المدن الصغيرة، بما في ذلك البلدات الخارجة من النزاعات مثل موستار في البوسنة، في تجميع موارد جميع الجهات الفاعلة في المجتمع المحلي لمضاعفة العائدات من الاستثمارات المحلية [١] .

١-٤-٧-١- ما هي إستراتيجية تنمية المدن :

هي خطة عمل للنمو المتوازن في المدن يتم إعدادها وتطويرها واستدامتها من خلال المشاركة ، وذلك لتحسين المستوى المعيشي للسكان [٢] .
وتتضمن إستراتيجية تنمية المدينة رؤية جماعية للمدينة ، وخطة عمل تهدف إلى تحقيق الحكم الحضري وإدارته ، التنمية الاقتصادية المحلية ، التخفيف المنتظم والمتواصل لمستويات الفقر الحضري [٣] .

---

[١] " التوسع الحضري المستدام، الإجراءات المحلية للحد من الفقر الحضري مع التركيز على التمويل والتخطيط " حوار حول الموضوع الرئيسي الخاص بالدورة الحادية والعشرين لمجلس الإدارة ، الأمم المتحدة ، نيروبي ٢٠٠٧م

[٢] " إستراتيجية تنمية المدن "استراتيجيات تنموية للمدن العربية ، المعهد العربي لإنماء المدن ، WWW.ARABURBAN.ORG ، الرياض .

[٣] عيويده ، أحمد " حلف المدن وإستراتيجية التنمية للمدن " مبادرة عمان لوضع إستراتيجية التنمية للمدينة ، عمان ،مارس ٢٠٠٣م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-٤-٧-٢- المبادئ الأساسية لإستراتيجية تنمية المدن [1] :

يوجد عدة مبادئ اساسية لعمل استراتيجية تنمية للمدن يمكن تلخيصها في التالي :

١- تقييم وضع المدينة والمنطقة المحيطة بها:
يتعين تقييم الوضع القائم للمدينة من خلال التعرف على الفرص والمشاكل الخاصة بها وتحليلها، والقيم التي يهتم بها سكانها وما يفضلونه، ومحركات التغيير فيها بما في ذلك علاقتها الاقليمية بالمنطقة التي تقع فيها وبالاقتصاد الوطني والعالمي، بالإضافة إلى أصولها الاقتصادية الثابتة ومواردها.

٢- إعداد رؤية مستقبلية طويلة المدى:
يعتبر اعداد رؤية مستقبلية للمدينة من كل الأطراف المعنية مطلبا أساسياً لحشد الطاقات بصورة فعالة لمصلحة المدينة. حيث يؤمّن التفكير المشترك على مستوى كامل المدينة آلية لشركاء التخطيط لتحديد الاولويات في مجالات الصحة والأمن وفرص العمل والإسكان والتعليم والنقل والبيئة .

٣- التحرك الفوري مع التركيز على النتائج:
مع أن الرؤية معدة على أساس منظور طويل المدى إلا أن الإستراتيجية يجب أن تركز على نتائج قصيرة المدى وعلى المصداقية بحيث تحدد ادوار شركاء التخطيط بجانب دور الحكومة المحلية، وقد يكون من المفيد أن تقتصر البداية على عدد محدود من الإجراءات التي تستجيب للاهتمامات المشتركة وتشكل تحدياً مع وجود احتمالات قوية لتحقيق نتائج جيدة.

٣- تثمين مساهمات الفقراء:
أظهرت قطاعات الفقراء في بعض المدن قدرات عالية على التكيف بشكل عالي في حشد وتنظيم أنفسهم عندما تعجز المؤسسات الرسمية عن تزويدهم بالخدمات، لذا تركز عملية إستراتيجية تنمية المدن على مشاركة هولاء الفقراء في عمليات صنع القرارات التي تؤثر على مسار حياتهم.

٤- تشجيع نمو قطاع الأعمال المحلي:
من الوسائل الأكثر فعالية على خلق بيئة داعمة لقطاع الأعمال حشد الادارة المحلية وشركاء التخطيط والجمعيات التعاونية للمشاركة في ايجاد موارد مالية بدلاً من الاعتماد فقط على الحوافز المبنية على الضرائب التي تعمل أحياناً على تحويل الموارد المطلوبة لاستثمارات البنية التحتية الأساسية.

٥- إشراك شبكات المدن:
حيث يعتبر إشراك شبكات المدن من الوسائل الهامة في نقل المعرفة وتبادل المعلومات بين المدن ،حيث أثبتت شبكات تبادل المعرفة بين المدن، فعالية كبيرة وآلية مستدامة لنقل المعرفة من خلال الاستفادة من الايجابيات وتجنب الكثير من السلبيات لهذه المدن.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

---

1 " Essentials of a CDS "Cities Alliance http://212.102.0.18/cds/Arabic/aboutcds-02.htm

٦- **التركيز على التطبيق:**

يمثل التطبيق محور اهتمام إستراتيجية تنمية المدن وليس فقط وضع الخطط الجيدة. فالاستراتيجيات الناجحة تعمل على المزج بين الوسائل والتحديد الواضح للمسئوليات المؤسسية وتوفر الحوافز للأداء حيث يتعلم المشاركون منذ الوهلة الأولى كيفية الدمج بين أهداف التقييم والتأثيرات، ويتعلمون من الأخطاء ويراجعون الإستراتيجية في الدورة التالية.

٧- **الاهتمام بالأولويات:**

عند القيام بإعداد استراتيجيات التطوير الحضري يجب التركيز على الاهتمام بالاولويات التي تعالج القضايا الحضرية الحرجة وتعكس خيارات محددة وتركز على إجراءات محدودة وعلى الموارد .

٨- **تعزيز القيادة المحلية:**

تعتمد استدامة وفعالية عملية إستراتيجية تنمية المدن إلى حد كبير، على المشاركة الفعالة لأمين الأمانة وكبار المسئولين بالحكومة المحلية وممثلي المجلس المحلي، واذا لم يتم اعتماد الاستراتيجية ضمن ميزانية الامانة السنوية وبتمويل قوي فإن إستراتيجية تنمية المدينة ستبقى مجرد وثيقة تخطيط أخرى محفوظة في الادراج.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-٤-٧-٣- تركيز استراتيجيات تنمية المدن :

تركز معظم استراتيجيات تنمية المدن على الحاجة إلى تفعيل التحسينات في ثلاث فئات ذات صلة مباشرة ببعضها وهي: الحكم الحضري، النمو الاقتصادي المحلي وتخفيف حدة الفقر[١].

١- **الحكم الحضري :**

الحكم الحضري (الادارة الحضرية) هو مفهوم عام لطريقة إعداد الأولويات وطريقة اتخاذ القرارات وكذلك مدى تفاعل السكان والمؤسسات، ويجب أن يتصف الحكم الحضري الجيد بالشفافية في اتخاذ القرار وبالإدارة المالية الجيدة وبإمكانية المراقبة والمحاسبة والمساءلة العامة وتخصيص الموارد بطريقة متوازنة كما يتصف بالاستقامة والأمانة، وينبغي أن يقود الحكم الحضري إلى عمل تحسينات مستدامة في معظم القضايا الحضرية، ويتحسن الحكم الحضري الجيد حين يتم عمل ادارات فرعية على مستوى أقل وايضا اللامركزية في الموارد واعطاء الصلاحيات إلى أدنى المستويات الممكنة. ويمكن عمل تحسينات للحكم الحضري عن طريق التالي:

- الإدارة وفاعلية اتخاذ القرار:

تعتبر الادارة وفاعلية اتخاذ القرار إحدى عناصر الحكم الحضري الجيد ،وهي مهمة جداً في الوصول إلى الإجماع وكذلك المحاسبة والمساءلة، كما ان المشاركة الفعالة لشركاء التخطيط في هياكل اتخاذ القرارات الرسمية يمكن أن يساعد في بناء الإجماع حول أولويات التنمية وفي تحسين فرص العدالة والكفاءة في تخصيص الموارد ، كما يضمن الشفافية وإمكانية مساءلة السلطات المحلية والتدخل في الوقت المناسب .

- إعداد الميزانية:

إن ميزانية الحكومة المحلية تعتمد على كيفية اختيار الأولويات وكيفية تطوير نمو الإيرادات ، وهي إحدى الاختبارات للحكم الحضري الجيد، بالإضافة إلى المساءلة المالية والسياسية حيث تعد حكومات المدن التي أدخلت عملية المشاركة في إعداد الميزانيات من بين الحكومات الانجح لمقابلة احتياجات الفقراء. وتعد منهجية وضع ميزانية الحكومة المحلية من أهم مؤشرات الحكم الحضري الجيد، ويشمل ذلك كيفية اختيار الأولويات، كيفية وضع المخصصات المالية وتوزيعها، كيفية تشجيع نمو الإيرادات ، وكيفية مساعدة الفقراء[٢].

- الأطر المؤسسية العامة:

على الرغم من أنه قد يتم تحديد بعض جوانب هذه الأطر بسياسات وتشريعات أعلى في الدولة إلا أن السلطات المحلية في المدن تحتاج إلى تأكيد الترتيبات المؤسسية الفعالة في محيطها ومنطقتها الإدارية، ويتطلب ذلك تحديداً واضحاً للأدوار والحقوق والواجبات ليس فقط للمؤسسات الحكومية بل أيضاً القطاع الخاص والمجتمع المدني والمواطنين في المنطقة الإدارية المعنية حيث يرتبط إنشاء الأطر المؤسسية العامة بالحاجة الدائمة إلى إصلاح البلديات بما في ذلك بناء قدراتها.

[1] " City Development Strategies " The Cities Alliance perspective ,

[٢] عويضة ، د/ أحمد ، محمود حامد ، د/ جمال " تحالف المدن وإستراتيجية تنمية المدينة " مبادرة لإعداد إستراتيجية تنمية لمدينة الإسكندرية ، ابريل ٢٠٠٣م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢- التنمية الاقتصادية المحلية :

يعتمد نمو المدن على قدراتها ومميزاتها الاقتصادية، وإستراتيجية التنمية الاقتصادية المحلية تعتبر في مركزاهتمام استراتيجيات تنمية المدن . وتشمل تحديد أساليب تحسين الأداء الاقتصادي للمدينة بصفة عامة وكفاءته، وتحسين قدرة المدينة على المنافسة على المستوى الوطني والعالمي وكذلك تحسين توفير فرص العمل بقاعدة عريضة بحيث تشمل القطاع غير الرسمي ، والتنمية الاقتصادية المحلية هي كيفية تحقيق المجتمعات المحلية نمواً اقتصادياً مستديماً يضمن زيادة مستويات توظيف القوى العاملة ، وتحسين مستوى الحياة لأفراد المجتمع [1].

ويمكن تحسين التنمية الاقتصادية المحلية من خلال الادارة الاستراتيجية للمدينة بحيث ان كل مدينة تحتاج إلى فهم واستيعاب مشاكلها الاقتصادية ثم الاستفادة القصوى من أفضل مميزاتها والتركيز على السلع أو الخدمات التي تمنحها هذه الأفضلية والميزة وعلى الأخص تلك التي تساعد على توفير فرص العمل. إن صياغة إستراتيجية محلية للتنمية الاقتصادية معززة بنظم تمويل بلدية جيدة ستكون أداة فعالة لتحسين فرص حصول المدينة على التمويل من القطاع الخاص للاستثمارات دعماً لهذه الإستراتيجية ، وسوف يساعد التطبيق الناجح للإستراتيجية المحلية للتنمية الاقتصادية على تحسين قاعدة الإيرادات المالية للمدينة.

٣- تخفيف الفقر:

ينبغي أن يكون تخفيف الفقر أحد أهم النتائج الناجحة لاستراتيجيات تنمية المدن وتخاطب استراتيجيات تنمية المدن القضايا التي لها تأثير مباشر وملموس على تحسين مستوى المعيشة وجودة الحياة للفقراء من خلال أفعال مستهدفة وشاملة.

وتتضمن إستراتيجية تنمية المدن أفعالا مثل تقديم الخدمات الضرورية وإعداد سياسات لتحديد أسعار عادلة للخدمات الضرورية بالإضافة إلى بعض العناصر الأخرى مثل حصول الجمهور على المعلومات وتحديد وحماية حق الحصول على المرافق والمنافع ، باختصار بيئة لسياسات في صالح الفقراء، وكذلك من المهم للغاية إزالة المعوقات القانونية ذات الأثر التمييزي والتي ترفض مساواة النساء في حصولهن علي الخدمات الأساسية وحيازة الأراضي والحصول على القروض وفرص التوظيف.

ويمكن التخفيف من الفقر عن طريق تأمين حيازة الأراضي للفقراء في المدن وسكان الأحياء الفقيرة حيث يعذ الاعتراف الرسمي بحقوقهم وبقائهم في المدينة هو العامل المؤثر لاندماجهم في المجتمع كما إن منح الأراضي وتأمين حيازتها هو أحد التعبيرات المتميزة للاندماج كم أن لها تأثير مباشر ومحسوس على الاستثمار و عاملاً مهما لتحسين ظروف المأوى لفقراء المدن.

ايضا تحسين الحصول على الخدمات بحيث إن توفير الخدمات الأساسية وخصوصاً الماء والصرف الصحي والطاقة والنقل الحضري ، لها تأثير على الحياة اليومية لفقراء المدن الذين يدفعون عادة تكاليف باهظة للخدمات التي تقدم لهم من مصادر غير رسمية لذا سوف تتطلب إستراتيجية تنمية المدن النظر في الخيارات المتاحة في تقديم الخدمات بكفاءة وسياسات عادلة للأسعار.

وسوف يركز إعداد إستراتيجية المدن على أكثر الطرق فاعلية في توفير الخدمات بحيث تتضمن آليات تقديم الخدمات واستعادة قيمة التكلفة والاستمرار في تقديم مثل هذه الخدمات.

[1] عويضة ، د/ أحمد ، محمود حامد ، د/ جمال ، مرجع سابق

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-٤-٧-٤ الرقابة على إستراتيجية تنمية المدن :

يشكل موضوع الرقابة على الاستراتيجية الجزء الأكثر أهمية في عملية التخطيط المستمرة من خلال ايجاد جهاز رقابة فعال بحيث يغطي كافة نشاطات التنمية الحضرية المتعهدة في المدينة بالأجهزة والأفراد ، وبهذا نستطيع أن نضمن عملية تنفيذ فعالة و مقدرة على ضبط السياسات والبرامج والمخططات .

ويمكن استخدام الجدول التالي كقاعدة لإعداد سلسلة من المؤشرات التي يمكن أن تقوم المدن بإعدادها لمساعدتها على قياس ما حققته من تقدم ونجاح:

الحكم الحضري	التنمية الاقتصادية المحلية	تخفيف الفقر
تحسين المشاركة	الإستراتيجية الاقتصادية والنمو	تحسين تقديم الخدمات
إمكانية الحصول على المعلومات	تحسين الشروط وطرق الحصول على القروض في البلديات	سياسات لأسعار عادلة
تخفيف حدة النزاعات الاجتماعية	تدفق أفضل للإيرادات	توسيع حيازة الأراضي.
إدارة مستقرة بتوجهات واضحة	تحسين مستوى تقديم الخدمات	تطوير المناطق العشوائية
تقليل التمييز	مشاركة القطاع الخاص	مشاركة المرأة بفاعلية
تحسن في مستوى مشاركة المرأة	مشاركة القطاع غير الرسمي	تحسين تحصيل الإيرادات
بناء القدرات بانتظام	تقليل ديون البلديات	تقليل النفايات
تبني المؤسسات العامة لما فيه مصلحة للفقراء	النشاط الاقتصادي للمرأة	تقليص خسائر الأنظمة
وجود إطار مؤسسي واضح	تحسين الحصول على القروض وشروطها في إطار القطاع غير الرسمي	تحسين شروط القروض للأسر والوصول إليها.

جدول (١-١) تركيز استراتيجيات تنمية المدن

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-٤-٨- منهجية إعداد استرتيجية تنمية المدن [1] :

هناك عدة خطوات منهجية لإعداد إستراتيجية تنمية المدن :

١- البدء بالعملية :
إن البدء الحذر والفعال لعملية إستراتيجية تنمية المدن ضروري لنجاحها ، ولقد ارتبطت الأسس لعملية البدء الناجحة بما يلي :
- الإستراتيجية - مجموعة شركاء التخطيط - موجهات العملية
وهناك حاجة للتوجيه والتنسيق العالي المستوى للبدء بالعملية حيث يجب وجود رئيس بلدية أو شخصية سياسية مكافئة في عملية إستراتيجية التنمية بحيث يشارك بجدية ، وإذا لم يتم ذلك فيجب أن توجه العملية من قبل مجموعة الشركاء أو المكافئون الذين يمثلون الفئات التي تهتم بمصلحة المدينة .
إن عملية إستراتيجية التنمية يجب إلا تؤدي إلى إنشاء مؤسسات أو ادارات أو مكاتب جديدة ، وإنما تتضمن مكتب قوي في المدينة يمكنه أن يراقب ويشرف على مجال واسع من الأعمال ، وعادة ما يكون مكتب رئيس البلدية .

٢- التقييم السريع :
يجب أن تقيم المدينة بسرعة وذلك عن طريق فريق يتم إدارته تحت قيادة محللين حضريين محليين مدعومين بباحثين حضريين متميزين في المدينة نفسها .
ويجب أن يكون التقييم في فترة محددة لاتتجاوز الشهرين محتويا على متابعة الأبحاث والتقارير والتحضير للعرض ، أما وقت العمل الميداني فلا يزيد عن ثلاثة أسابيع ، ويجب أن يستخدم التقييم السريع منهجية علمية في مجال المسح بحيث يركز على المناطق الحضرية والقضايا الجوهرية ذات الاهتمام الخاص .
وعند مباشرة التقييم السريع من الضرورة تحديد وتقييم السياقات المتغيرة والتي هي جوهر العملية مثل الخصائص السكانية ، التقنية ، البيئية ، الاقتصادية .

٣- صياغة الرؤية :
الرؤية هي تقرير ماستكون عليه المدينة في المستقبل ، عادة عشر إلى خمسة عشر سنة للأمام ، ومن الضرورة أن تكون الرؤية محددة وثابتة داخليا وواقعية ولكن متحدية ، ويجب أن تكون قصيرة وسهلة الفهم .
وتعتبر الرؤية مهمة كونها ترتب طاقات وجهود المشاركين في العملية التخطيطية وتوجهها لكي يتم العمل بانسجام وفي نفس الاتجاه ويجب أن لا تبدل الرؤية خلال عشر سنوات .

٤- تحليل نقاط القوة والضعف والفرص والمخاطر SWOT :
هي أداة قيمة يمكن تطبيقها على عدد من الوجوه المختلفة للإدارة الحضرية خلال الرؤية أو التحضير لتحليلات الوضع القائم ، ويمكن أن تستخدم لتزويد صورة محدثة للوضع المحلي [2].

---

[1] " CITY DEVELOPMENT STRATEGYGUIDELINES " DRIVING URBANPERFORMANCE . CITIES ALLIANCE , WASHINGTON, D.C. , February 1, 2006 .
[2] " INTRODUCTION TO A STRATEGIC APPROACH TO URBAN PLANNING " paper , internet .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وتحليل نقاط القوة والضعف والفرص والمخاطر يفترض أن تكون ضمن سياق الرؤية ، يمكن من خلال تحليل هذه النقاط للمدينة بناء ودعم قوتها وفرصها وتعزيز مقدرتها على تفادي الأخطار والتهديدات واتخاذ ردود افعال لتقليل هذه الأخطار.

وعند دراسة نقاط القوة والضعف ، وكذلك الفرص والمخاطر عند التعامل مع قضايا المدينة الحرجة يتم التركيز على كل قضية على حدة وتحديد نقاط قوتها التي يجب من خلالها استخدام المهارات والموارد المتاحة أو العمل بشكل أفضل ، وكذلك تجنب نقاط الضعف ، ايضا استغلال الفرص المتاحة التي يمكن أن ترفع من احتمالية تطوير الاداء ومحاولة رصد الاخطار التي قد تعرقل سير الاستراتيجية او سياسات التنفيذ أو تؤدي الى ضعف الاداء العام أو الى الفشل التام للاستراتيجية .

ويمثل هذا التحليل اطارا مناسبا لتقييم الوضع الراهن في استراتيجيات التخطيط ، كما ستكون بمثابة مؤشرا لها لتحويلها الى برامج علمية وعملية تنفيذية .

٥- الدفعات الإستراتيجية :

تعتبر الدفعات الإستراتيجية قلب تنمية المدن حيث يتم وضع خطط العمل ، فقد صممت لتحرز التأثير الأعلى في انجاز الهدف الذي يرتبط مباشرة بالرؤية ، وكل دفعة إستراتيجية ستحتوي على عدة أعمال ، وتستند الإستراتيجية على العلاقة المفترضة بين المدخلات والنتائج والتي يتم معرفتها من خلال التجارب الدولية ومن تحليل نقاط القوة والضعف .

وعندما تصبح الدفعة الإستراتيجية أوضح فان الخبرة التقنية التخصصية ستكون مطلوبة لصياغة الإستراتيجية بشكل أفضل خصوصا من منظور تقني .

٦- بناء الوعي :

لأجل نجاح إستراتيجية تنمية المدن هناك حاجة إلى بناء للوعي داخل افراد المجتمع لتوضيح أهمية استراتيجية التنمية لذا يجب ان يكون هناك دعم من معظم المجتمع خصوصا شركاء التخطيط ، ولن يكون هناك إجماع كلي ولكنه مؤشر على قوة أو ضعف الإستراتيجية .

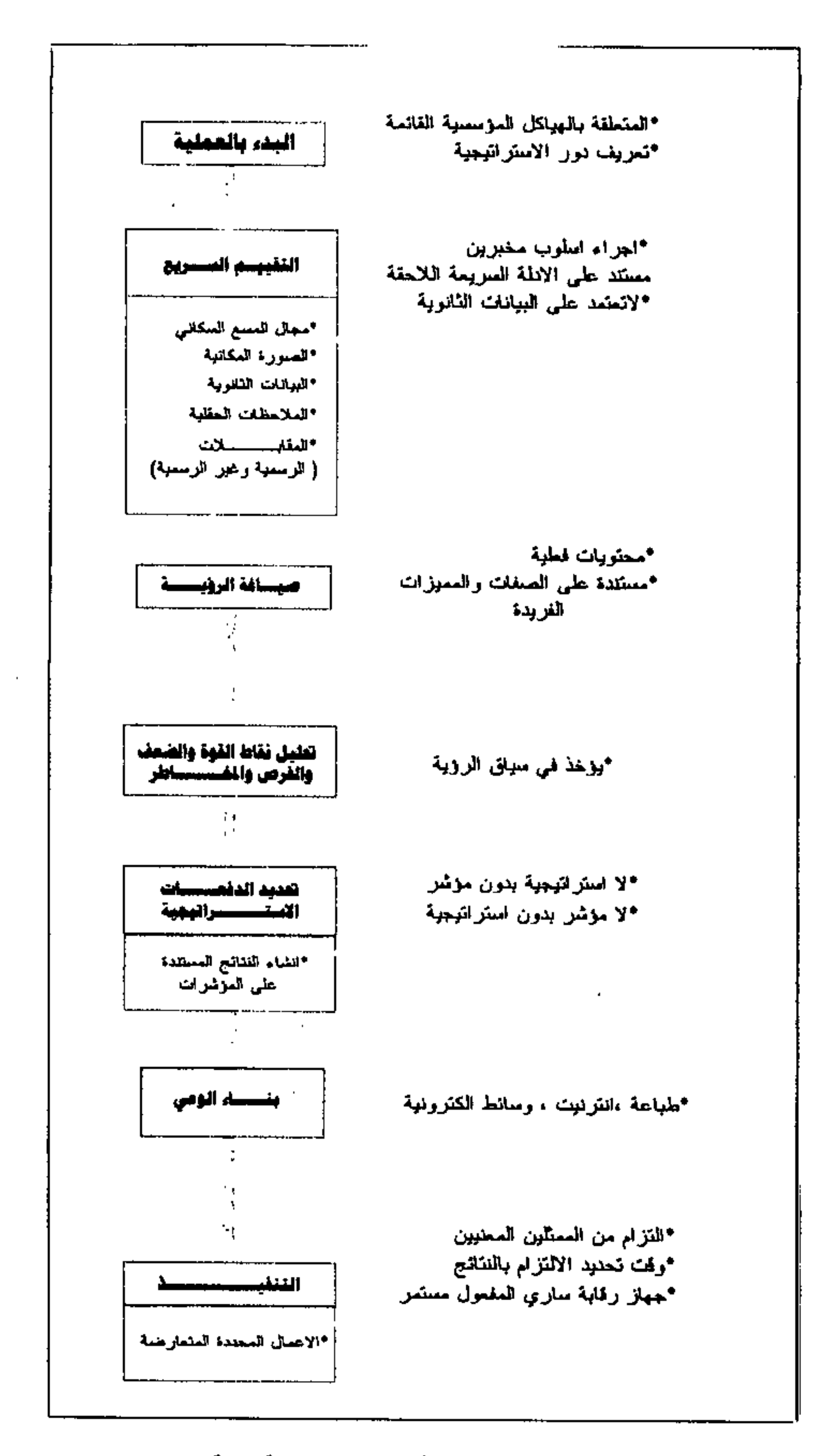
ولبناء الوعي يوجد أنماط نشر أكثر فعالية تتنوع من مدينة إلى مدينة عن طريق الاستبيانات وذلك باستخدام خليط من الوسائط الإعلامية والتي تتنوع من الراديو إلى مواقع الانترنيت ، ووسائط محددة مثل الصحف ، الفيديوهات ، الملصقات.

٧- التنفيذ :

لاتوجد أي قيمة للإستراتيجية مالم تدخل إلى حيز التنفيذ حيث من الضروري إنشاء لجان مهتمة بالتنفيذ وتكون مسئولة عن كل دفعة إستراتيجية ، وأيضا تكون مسئولة عن صياغة خطط عمل أكثر تفصيلا وتشير بوضوح إلى أيا من الأجهزة مسئولة عن الخطوط الزمنية والمعالم والمدخلات والمخرجات المتوقعة وكذلك عن النتائج كما أنه من الأهمية وضع جهاز رقابة مستمر مستندا على المؤشرات المحددة .

إن أكثر أجهزة الرقابة لاتستمر وذلك لوجود العديد من المؤشرات أو وجود مؤشرات غير واقعية أو لعدم وجود ميزانية مالية لاستمرار المراقبة وهناك دور مهم للجان متابعة التنفيذ وهو تحديد وتخمين وتعقب المصادر المالية ، وذلك لوضع تنفيذ إستراتيجية تنمية المدينة على بداية جيدة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل (١-٨) مخطط يوضح منهجية إعداد استراتيجية تنمية المدن
المصدر: تحالف المدن

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-٤-٩- المخطط الاستراتيجي العمراني الشامل :

١-٤-٩-١- تعريف المخطط الاستراتيجي الشامل :

المخطط الاستراتيجي الشامل هو نظام تخطيط حديث يتبع في تخطيط وتنمية المدن ،.ويوضع عادة لفترة زمنية تتراوح من ٢٠ -٥٠ سنه [١] .

والمخطط الاستراتيجي مخطط مستمر ومتجدد يتفاعل مع القضايا والمستجدات المتعلقة بالمدينة بحركية مستمرة ، كما يتسم بالنظرة الشاملة لجميع جوانب التنمية والتطوير في المدينة ، كما يمثل محطة رئيسية في عملية التخطيط المستمر لمستقبل التنمية في المدينة [٢] .

والمخطط الاستراتيجي يجعل من التخطيط والتطوير الشامل لجميع قضايا التنمية الحضرية في المدينة عملية مستمرة لاتنحصر في إطار مخطط عام يعد في فترة معينة ثم ما يلبث أن يفقد كثيرا من مقوماته نتيجة تغير الظروف والمعطيات التي بنى عليها [٣] .

١-٤-٩-٢- أهداف المخطط الاستراتيجي الشامل :

يهدف المخطط الاستراتيجي الشامل إلى قيادة وتوجيه التنمية المستقبلية للمدينة وذلك من خلال مراجعة وتقويم الوضع الراهن للمدينة والنمو المتواصل الذي تشهده في جميع المجالات ، وتبعات هذا النمو على حاضر ومستقبل المدينة ، ثم وضع بدائل إستراتيجية للتطوير الحضري ، يتبع ذلك وضع خطة تنفيذية لهذه الإستراتيجية [٤] .

١-٤-٩-٣- منهجية إعداد الرؤية المستقبلية :

تعد الرؤية المستقبلية للمدينة أمرأ في غاية التعقيد فالمدينة تتكون من أفراد وجماعات وجهات مؤسسية ولكل منها احتياجاته ورغباته لذلك يحتاج إعداد الرؤية المستقبلية للمدينة إلى تضافر الجهود من قبل جميع فئات المجتمع وبشكل مكثف لاسيما في رسم مستقبل مدينة سريعة النمو والتطور لذلك يتم تبني المنهجية التالية في إعداد الرؤية المستقبلية [٥] :

- الاطلاع على التجارب العالمية في هذا المجال .
- الاستناد على نتائج دراسة الوضع الراهن والقضايا الحرجة التي يتم تحديدها والخصائص الاجتماعية الثقافية للمدينة .
- عقد حلقة نقاش موسعه عن الرؤية المستقبلية للمدينة تتضمن جلسات نقاش تفصيلية للقضايا ذات العلاقة بمستقبل المدينة .
- تحديد وصياغة عناصر الرؤية المستقبلية وكتابة التقرير النهائي.

---

[١] الباحث من خلال الاطلاع على استراتيجيات التخطيط لبعض المدن .

[٢] آل الشيخ ، م/ عبد العزيز بن عبد الملك " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض " ورقة عمل

[٣] " هيئة تطوير الرياض» تتبنى منهجية عمل جديدة في مجال التخطيط الشامل "

[٤] " المخطط الهيكلي العام " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، التقارير النهائية ، مجلد ٧ ، ١٤٢٤ هـ .

[٥] " الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض " التخطيط لمستقبل المدن الكبرى ، ورقة عمل ، شعبان ١٤٢٢ هـ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١-٤-٩-٤- مراحل العمل في المخطط الاستراتيجي الشامل :

يقسم العمل في المخطط الاستراتيجي الشامل إلى ثلاث مراحل رئيسية :

أ- المرحلة الأولى :
مراجعة وتقويم الوضع الراهن للمدينة والنمو المستمر الذي تشهده وتحديد التبعات المتوقعة للنمو السكاني والعمراني على حاضر المدينة ومستقبلها ، ووضع تصورات عامة للرؤية المستقبلية للمدينة . وذلك من خلال جمع المعلومات المتوفرة عن الوضع القائم في المدينة ، وحصر المشكلات والقضايا الحرجة التي تعاني منها في مجالات التنمية المختلفة، وتعريف الإمكانات والفرص المتاحة لتطويرها[1] .
بعد اعتماد التقرير الابتدائي يبدأ العمل في المرحلة الأولى بواسطة فريق عمل مشترك يتكون من المجموعة الاستشارية المختارة ومختصين من الهيئة ويتم تقسيم الفريق إلى سبع مجموعات متخصصة تعكس مواضيع الدراسات التي تم تحديدها في المرحلة الأولى، وهذه المجموعات هي:
- فريق التخطيط والتصميم العمراني .
- فريق المرافق العامة .
- فريق البيئة .
- فريق الاقتصاد .
- فريق النقل .
- فريق الإدارة الحضرية .
- فريق المساندة الفنية والمعلومات الحضرية .
ويقوم فريق العمل بجمع المعلومات اللازمة سواء من داخل الهيئة أو خارجها، والاتصال بالعديد من الجهات الحكومية للحصول على المعلومات اللازمة، ويتم عقد العديد من الاجتماعات واللقاءات بين أفراد فريق العمل وتلك الجهات على جميع المستويات، كما يتم الاستعانة بمختصين وخبراء من خارج الهيئة للمشاركة في تقويم نواتج وتقارير هذه المرحلة وذلك بهدف ضمان الجودة الفنية لتلك التقارير.

كما يقوم فريق العمل بعرض نواتج العمل على الجهات الحكومية والخاصة ذات العلاقة في أوقات مختلفة خلال المرحلة الأولى والاستفادة من ملاحظاتهم .
وتختتم هذه المرحلة بتنظيم وعقد حلقات نقاش ، وذلك في المواضيع التالية:
- الأنظمة والتشريعات الحالية والقضايا الحرجة في إدارة العمران والتنمية
- المشاكل والقضايا الحرجة المتعلقة بشبكة النقل والمواصلات في المدينة.
- الشكل العمراني والتكوين الهيكلي للمدينة.
- القضايا الاقتصادية في نظرة مستقبلية للمدينة.
- التلوث البيئي في المدينة.
- المرافق العامة بالمدينة.
- الرؤية المستقبلية للمدينة .

[1] " المخطط الهيكلي العام " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، التقارير النهائية ، مجلد ٧ ، ١٤٢٤ هـ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وتشمل نواتج هذه المرحلة مايلي :

١- الخصائص الاجتماعية للمدينة.
٢- المنظور الاقتصادي.
٣- استعمالات الأراضي.
٤- الشكل والهيكل العمراني.
٥- تحديد مناطق الدراسات التفصيلية .
٦- الإسكان.
٧- التطوير الصناعي.
٨- المصادر البيئية.
٩- الخدمات العامة.
١٠- المناطق المفتوحة.
١١- البنية التحتية .
١٢- النقل والمواصلات.
١٣- الإطار الإقليمي.
١٤- الإنسان والعمران.
١٥- مواصفات نظام المعلومات
١٦- علاقة نظام المعلومات الحضرية بمتطلبات الإستراتيجية الحضرية.
١٧- الرؤية المستقبلية.
١٨- الأنظمة والتشريعات الحالية ونظم العمران .
١٩- الأنظمة التخطيطية المقترحة والهياكل التنظيمية.
٢٠- التقرير النهائي للمرحلة الأولى .

وتمكن نتائج المرحلة الأولى من المخطط الاستراتيجي الشامل من التعرف على الوضع الراهن للمدينة ، وتحديد المشاكل والقضايا الحرجة التي تعاني منها المدينة ، ووضع تصور أولي للرؤية المستقبلية [1] .

ب - المرحلة الثانية :

إجراء الدراسات التفصيلية عن كل قطاع من قطاعات التنمية الحضرية والتطوير ، وتحديد أهداف التطوير لكل قطاع ، وطرح البدائل المتاحة لبلوغ هذه الأهداف وتقويمها ودراسة تكلفة كل منها، والخروج بالاقتراح الأمثل للإطار الاستراتيجي لتنمية المدينة والذي سيشتمل على السياسات الخاصة بالتنمية الحضرية للمدينة في جميع المجالات والمخطط الهيكلي العام وبعض المخططات الهيكلية التفصيلية [2] .

وتمثل المرحلة الثانية جوهر الإستراتيجية حيث تركز على وضع الخيارات المستقبلية للقطاعات المختلفة وبدائل التنمية الحضرية وصياغة الإطار الاستراتيجي لمستقبل المدينة.

ويستند العمل فيها إلى الدراسات التي يتم إجراؤها بالمرحلة الأولى والى الخبرة المكتسبة خلال عملية التخطيط. ويتم العمل في هذه المرحلة بشكل تسلسلي نظراً لأن كل خطوة تعتمد على الخطوات التي تسبقها.

ويتم وضع نطاق عمل لهذه المرحلة (التقرير الابتدائي) تتضمن التفاصيل الفنية والإدارية والمالية للمرحلة الثانية، حيث تقسم المرحلة الثانية إلى ثلاثة أجزاء على النحو التالي:

---

[1] آل الشيخ ، م/ عبد العزيز بن عبد الملك " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض " ورقة عمل

[2] " المخطط الهيكلي العام " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، التقارير النهائية ، مجلد ٧ ، ١٤٢٤ هـ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

الجزء الأول :

وهو الجزء التمهيدي ويبدأ العمل في هذه الجزء بعد نهاية المرحلة الأولى مباشرة ويعد هذا الجزء أساس للجزء الثاني ويهدف إلى وضع الأسس والثوابت للعمل في الجزء الثاني ويتضمن سبعة مهام رئيسية يتم من خلالها وضع الأسس والثوابت التي تنطلق منها أعمال الجزء الثاني، يتم إنجازها من قبل فرق عمل لكل دراسة أو مهمة وفيما يلي وصف مختصر لتلك المهام:

المهمة ١ : **مراجعة نواتج المرحلة الأولى:**

وتعنى هذه المهمة بمراجعة نواتج المرحلة الأولى من المشروع من تقارير ودراسات وتحديد أفضل السبل للاستفادة منها في إعداد الدراسات المقترحة خلال المرحلة الثانية . ويشتمل تقرير المهمة على ملخص لنواتج المرحلة الأولى وتحديد للقضايا الحرجة الرئيسية لكل دراسة من دراسات المرحلة الأولى، وأهم التوصيات الضرورية للمرحلة الثانية والتي ترد في تلك الدراسات ، بالإضافة إلى ملحق يتضمن الملخصات التنفيذية لجميع دراسات المرحلة الأولى.

المهمة ٢: **الأهداف والغايات:**

و تعنى هذه المهمة بالاستفادة من الرؤية المستقبلية للمدينة وأهم القضايا الحرجة والرئيسية في تحديد الأهداف والغايات التي ستقود عملية التطوير الحضري للمدينة. ويشتمل تقرير المهمة على منهجية الدراسة وخطة العمل المستخدمة لتحديد الأهداف والغايات والأهداف الرئيسية للتطوير وما تضمنته من غايات لتحقيق تلك الأهداف. وكذلك بعض الأمثلة لبعض المدن العالمية.

المهمة ٣: **الخصائص الاجتماعية والثقافية للبيئة العمرانية للمدينة :**

وتعنى هذه المهمة بوضع عدد من المبادئ والأهداف والمواصفات والمعايير الفراغية التي يمكن تحويلها إلى متطلبات فراغية تطبيقية من الناحية الكمية والنوعية والتي يجب الالتزام بها من قبل الدراسات التخطيطية اللاحقة. وهي مبنية على معلومات ميدانية واقعية ونظريات علمية مجربة.

المهمة ٤: **التوقعات و الخصائص السكانية :**

تتناول هذه المهمة أحد الركائز المهمة للتخطيط الاستراتيجي وهي التوقعات والخصائص السكانية، ويتم تطبيق نماذج رياضية للتوقعات السكانية التي تم تطويرها سابقا بناءً على المسوحات السكانية .

المهمة ٥: **التوقعات الاقتصادية :**

وتتناول هذه المهمة وضع عدد من التوقعات الاقتصادية للمدينة لتكون أساس لوضع الفرضيات والخيارات الاقتصادية المستقبلية للمدينة وتتضمن مراجعة للمعطيات الاقتصادية الحالية ومقارنة مع بعض المدن وكذلك وضع بعض التوجهات فيما يتعلق بمعدل النمو الاقتصادي المقترح، إضافة إلى بعض الأفكار لحفز النمو الاقتصادي للمدينة.

المهمة ٦: **المحددات البيئية :**

وتعنى هذه المهمة بتلخيص المحددات البيئة سواءً الطبيعية أو المحدثة وتتضمن وضع خرائط مفصلة لتلك المحددات والتأثير المحتمل لتلك المحددات على اتجاهات وأنماط نمو المدينة في المستقبل. وتعد هذه المهمة أساساً في وضع الاعتبارات البيئية في مرحلة مبكرة من التخطيط الاستراتيجي.

المهمة ٧: **المعايير والأسس التخطيطية:**

وتتناول هذه المهمة تجميع ومراجعة المعايير والمقاييس التخطيطية بهيئة التخطيط والجهات الأخرى ذات العلاقة. وتتناول عدد من المعايير والمقاييس المطبقة والمقترحة في عدد من الجهات الحكومية. وتشتمل تلك المعايير على المساحات المطلوبة لاستخدامات الأراضي المختلفة. ومتطلبات النقل ومواصفات الطرق، والمعايير المتعلقة بالإسكان والأنشطة التجارية.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

كما تشمل مقاييس حماية البيئة المتعلقة بالنفايات وتلوث الهواء والضوضاء والتلوث البصري. بالإضافة إلى المعايير المتعلقة بالخدمات والمرافق العامة.

الجزء الثاني :

ويتضمن وضع البدائل الإستراتيجية للتطوير الحضري لمستقبل المدينة خلال الـ ٢٥ سنة القادمة، واختيار البديل الاستراتيجي المفضل.

ويمر العمل خلال هذا الجزء بالعديد من المهمات التسلسلية وذلك كما يلي :

المهمة ١ : مقدمـة :

وهي الخطوة الأولى في الجزء الثاني التي هي مقدمة لطريقة العمل والإعداد له حيث تجري مناقشة تمهيدية وتوضيح للنهج الذي يجب إتباعه في الجزء الثاني.

المهمة ٢ :وضع التصورات حيث يتم وضع تصورات للعناصر التخطيطية لإيجاد مجموعة من الأفكار والخيارات لمستقبل المدينة في بيئة غير مقيدة تأخذ في الاعتبار كافة قطاعات التنمية.

المهمة ٣ : الدمج والاختيار:

حيث يتم الدمج التدريجي لمجموعة من الفرضيات والأفكار والخيارات الأولية المستقبلية (لهيكل المدينة والعناصر الرئيسية مثل المرافق العامة والبيئة والنقل.. وهكذا)، والتي يتم الاتفاق على أنها الأنسب والأفضل لإجراء مزيد من الدراسة والتطوير، بالإضافة إلى تحديد المعالم الأساسية للأوضاع المستقبلية المتوقعة للمدينة في ظل استمرار السياسات الحالية دون تغيير.

المهمة ٤ : تطوير الخيارات المستقبلية :

وفيها يجرى تطوير الخيارات المستقبلية المتعلقة بالقطاعات المختلفة في الاقتصاد، والبيئة، والمرافق العامة، والنقل، والشكل والهيكل العمراني، والإدارة الحضرية. ويتم مناقشة تلك الخيارات بشكل موسع من خلال عرض نتائج تلك الخطوة في عدد من الجهات الحكومية وعدد من اللجان المشاركة في المشروع.

المهمة ٥ : وضع البدائل الحضرية :

يتم في هذه المهمة دمج الخيارات المستقبلية المختلفة للخروج ببدائل حضرية تتناسب مع الرؤية المستقبلية والأهداف والغايات. حيث يتم عقد حلقة نقاش مركزة في نهاية هذه الخطوة وذلك لإعطاء مزيد من التحليل المتعمق لدمج الخيارات في بدائل إستراتيجية والمساعدة في وضع البدائل الحضرية لمستقبل المدينة ويشارك في هذه الحلقة العديد من المختصين يمثلون الجهات الحكومية والخاصة ذات العلاقة، وأساتذة الجامعات، وخبراء في تخطيط المدن من داخل البلد وخارجها بالإضافة إلى بعض أفراد المجتمع الذين يمثلون سكان المدينة.

المهمة ٦ : تطوير البدائل الإستراتيجية وتحديد الخصائص الرئيسية لكل بديل:

يتم ذلك بالاستعانة بتوصيات حلقة النقاش التي تعقد في ختام المهمة ٥ حيث يقوم فريق العمل بتطوير البدائل الإستراتيجية للتنمية الحضرية على مستوى المدينة وتقويمها للخروج بالبديل الاستراتيجي المفضل.

المهمة ٧ : تقويم البدائل الإستراتيجية واختيار الإستراتيجية المفضلة للتطوير الحضري:

ويعقد لهذا الغرض حلقة نقاش مركزة أخرى يحضرها العديد من المختصين. وذلك كجزء من عملية تقويم البدائل المقترحة حيث يتم مراجعة تلك البدائل بواسطة مجموعات عمل تغطي جميع قطاعات التخطيط المختلفة، ويجري تقويمها والتوصية بضم العناصر الإيجابية من كل بديل وذلك لتطوير البديل الاستراتيجي المفضل.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المهمة ٨ : **تطوير البديل الاستراتيجي المفضل :**
بناءً على توصيات حلقة النقاش المركزة في المهمة ٧ بحيث يقوم فريق العمل بتطوير البديل الاستراتيجي المفضل وصياغته في مخطط هيكلي مبدئي يوضح كيفية تلبية احتياجات المدينة من الاستعمالات والأنشطة المختلفة، بالإضافة إلى سياسات حضرية وإجراءات أولية تغطي جميع جوانب التنمية وتترجم الأهداف والغايات الموضوعة للتنمية المستقبلية للمدينة. ويتم إعداد تقرير نهائي لتلك المهمة.
ويتضمن هذا التقرير موجزاً لجميع الخطوات التي تتم في إطار الجزء الثاني من المرحلة الثانية من المخطط الاستراتيجي ، والطريقة التي تم تبنيها، والبدائل الحضرية التي تم وضعها والخاصة بالنمو المستقبلي للمدينة، وعمليات التقويم والتنسيق التي تمت وأسباب اختيار الإستراتيجية المفضلة، كما يتضمن العناصر الرئيسة لإستراتيجية التطوير الحضري المفضلة.
ويتم مراجعة الإستراتيجية المفضلة للتطوير الحضري التي تم إيجازها في هذا التقرير مع الجهات ذات العلاقة وأخذ مرئياتهم وملاحظاتهم.
هذا وتشكل نتائج الجزء الثاني من هذه المرحلة الأساس لوضع الإطار الاستراتيجي الذي يمثل الجزء الثالث والأخير من المرحلة الثانية.

الجزء الثالث :
يتضمن هذا الجزء إعداد الإطار الاستراتيجي للمدينة ، وهذا هو الجزء النهائي من المرحلة الثانية، حيث يتم وضع إستراتيجية التطوير الحضري للمدينة بصورة نهائية تشتمل على مخطط هيكلي للمدينة بالإضافة إلى السياسات الحضرية وخطة الإدارة الحضرية مع أمثلة من المخططات الهيكلية المحلية.
حيث يتم في بداية هذا الجزء عقد عدد من جلسات النقاش المركزة التي تتناول السياسات الحضرية الأولية التي يتم وضعها ضمن تقرير المهمة ٨ وقد تمتد هذه الجلسات على مدى عدة أيام حيث يتم عقد جلسة لكل موضوع. ويتم دعوة ممثلين ومختصين من إدارات المركز والجهات ذات العلاقة.
يلي ذلك بدء العمل في المهام الرئيسة للجزء الثالث كالتالي:
المهمة ١: **إعداد المخطط الهيكلي للمدينة :**
والذي يعكس الجوانب المكانية والوظيفية للإستراتيجية المفضلة خلال ٢٥ سنة القادمة ، والذي يعتمد على المخطط الهيكلي المبدئي المطور في الجزء الثاني ، ويشتمل على تقارير وخرائط توضح استعمالات الأراضي، ومواقع الخدمات العامة ، ومراكز العمل الرئيسية ، وشبكة الطرق الحالية والمقترحة ، وتوزيع شبكات المرافق العامة ، والمناطق المفتوحة ، بالإضافة إلى المناطق الخاضعة للتخطيط والتطوير الخاص .
المهمة ٢ : **صياغة السياسات الحضرية:**
وهذه السياسات هي التي تقود وتوجه عمليات التنمية المختلفة و تعكس البعد الاستراتيجي لجميع جوانب التنمية الحضرية المختلفة.
يتم تقسم هذه السياسات الحضرية إلى ثلاث أجزاء هي:
أ - السياسات التخطيطية : هي تلك السياسات التي توجه المخطط الهيكلي وتفاصيله مثل السياسات المتعلقة بإدارة النمو وتحسين صورة العاصمة والإسكان والخدمات وغيرها.
ب - السياسات القطاعية : والتي تتناول القطاعات التخطيطية المختلفة وهي السياسات المتعلقة بالبيئة والنقل والمرافق العامة والاقتصاد والإدارة الحضرية
ج - سياسات المناطق : وهي تلك السياسات التي تتعلق بجزء أو منطقة معينة من المدينة ومنها المناطق التاريخية في المدينة وكذلك وسط المدينة والمناطق التي تقع خارج المدينة وتتأثر وتؤثر على المدينة ومناطق أخرى ذات أهمية خاصة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المهمة ٣: **خطة أولية لإدارة التنمية الحضرية :**

حيث يتم في هذه المهمة وضع مسودة أولية لخطة إدارة التنمية الحضرية تركز على الهياكل الإدارية التي تقود التنمية بالمدينة والمسئوليات والصلاحيات وسبل تمويل وإدارة التنمية الحضرية في المدينة إلى جانب تطوير بعض الضوابط والتنظيمات والإجراءات المتعلقة بإدارة المدينة في جميع جوانب التخطيط والتطوير، إضافة إلى تطوير بعض الضوابط والتنظيمات والإجراءات المتعلقة بإدارة المدينة في جميع جوانب التخطيط والتطوير.

المهمة ٤ : **مخططات هيكلية محلية :**

حيث يتم في هذه المهمة طرح أفضل السبل في عمل المخططات الهيكلية المحلية ، ووضع مخطط هيكلي لمنطقة وسط المدينة يعكس الإستراتيجية المقترحة لتلك المنطقة، كما يتم تقديم مجموعة من الحلول والاقتراحات اللازمة لمعالجة المشكلات في تخطيط الأحياء السكنية بالمدينة.

المهمة ٥ : **إيجاز الإطار الاستراتيجي :**

وفي هذه المهمة يتم إيجاز المهام ١،٢،٣،٤ في تقرير يكون أساس للتقديم للجهات المعنية ولصانعي القرار ولعموم الجهات المسئولة في المدينة. وتكون المراجع الأساسية للإطار الاستراتيجي للمدينة وأساساً فنياً يعتمد عليه في المراحل اللاحقة للمشروع [1].

جـ- المرحلة الثالثة (وضع آليات التنفيذ) :

يتم وضع آليات لتنفيذ المخطط الاستراتيجي من خلال السياسات والبرامج والضوابط والأنظمة

حيث يجرى بعد اختيار المجموعة الاستشارية التي ستشارك في إعداد هذا المخطط القيام بإعداد التقرير الابتدائي للمشروع وهو برنامج عمل مفصل يوضح الجوانب الفنية والإدارية والمالية لجميع مراحل المشروع وخاصة للمرحلة الأولى، على أن يتم تعديل هذه الخطة للمراحل اللاحقة لتعكس أية متطلبات فنية أو مالية أو تعديلات تقتضيها المراحل التالية التي أصبحت واضحة في المرحلة السابقة لها بصورة أدق وأشمل [2].

وتمثل هذه المرحلة الأخيرة من المشروع، والخطوة الأولى لتنفيذ الإطار الاستراتيجي، والتي ستكون عملية مستمرة ترتبط بالتخطيط المستمر وعمليات التحديث والمراقبة.

وتعنى هذه المرحلة بوضع آليات تنفيذية للإطار الاستراتيجي للمدينة والذي يشمل المخطط الهيكلي العام والسياسات الحضرية والخطة الأولية للإدارة الحضرية وكذلك المخططات الهيكلية المحلية والتي تمثل الناتج الرئيسي للمرحلة الثانية. وذلك بوضع برامج وآليات تنفيذية تتضمن خطط وسياسات تفصيلية وأنظمة ومخططات تنفيذية لمناطق مختارة من المدينة.

ويتمّ العمل على إنجاز التقرير الابتدائي لهذه المرحلة والذي يتضمن خطة العمل ويتم ذلك وفق منهجية تضمن مشاركة جميع الجهات المعنية بالتنفيذ في وضع تلك الخطة. حيث يتم البدء بوضع مسودة أولية تتضمن المهام المطروحة في المرحلة الثالثة والتي سيتم العمل فيها بشكل مختلف عن المرحلة الثانية. حيث تشارك عدد من الجهات التنفيذية في العمل في هذه المهام. لذا فانه يجري الترتيب لبدء المناقشة مع تلك الجهات لإيجاد أفضل السبل لوضع تلك الآليات وإنجاز تلك المهام بما يضمن نجاح عملية التنفيذ. كما يتم وضع الأسس اللازمة لعمليات المراقبة والتحديث المستمرة للإطار الاستراتيجي.

---

[1] آل الشيخ ، م/ عبد العزيز بن عبد الملك " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض " ورقة عمل

[2] المخطط الهيكلي العام " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، التقارير النهائية ، مجلد ٧ ، ١٤٢٤ هـ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٥٠٩٠٤٠١ عناصر إستراتيجية التطوير الحضري[١] :

تشمل نواتج المرحلتين الثانية والثالثة التقارير النهائية للمخطط الاستراتيجي الشامل حيث تبنى على إستراتيجية التطوير الحضري والتي توضع في المرحلة الثانية ، وتمثل إستراتيجية التطوير الحضري التي تتكون من العناصر الرئيسية التالية :

١- الاستراتيجيات القطاعية ٢- المخطط الهيكلي ٣- خطة التنمية الحضرية ٤-المخططات الهيكلية المحلية .

١- الاستراتيجيات القطاعية وتشمل :

- **إستراتيجية التنمية الاقتصادية :**

وهي ترتكز على تنويع وزيادة مصادر دخل المدينة والحد من تسربات الدخل من خلال تحديد إدارة لذلك وتنويع القاعدة الاقتصادية وتقليل الاعتماد على الإنفاق الحكومي وتعزيز الميزة التنافسية وتطوير وتوفير الفرص الوظيفية .

- **إستراتيجية البيئة :**

وهي ترتكز على تطبيق مبدأ الاستدامة البيئية من خلال تحديد مسؤولية إدارة البيئة والمحافظة على الموارد الطبيعية والتحكم في التلوث والمراقبة المستمرة لذلك .

- **إستراتيجية النقل :**

ويرتكز على تطوير نظام نقل مستديم يفي بمتطلبات التنقل في المدينة ويساهم في توجيه التطور الحضري من خلال تطوير شبكة الطرق ومرافق النقل ووضع برنامج إدارة مرورية شامل وتطوير آليات التمويل والاستثمار في نظام النقل وغيره .

- **إستراتيجية المرافق العامة :**

وتقوم على أساس رفع مستوى المرافق العامة لتحقيق الاستدامة عن طريق التمويل والإدارة المثلى وذلك من خلال استكمال المرافق العامة وتطبيق مبدأ إدارة الموارد على جميع المرافق وحفز استعمال معالجة المياه .

- **إستراتيجية الإسكان :**

وترتكز على تحسين البيئة المبنية من خلال توفير الخدمات العامة اللازمة لسكان الأحياء وتحسين مستوى التصميم العمراني ومخططات الأراضي، وتوفير التنوع في المساكن وتدعيم مشاركة السكان في تخطيط أحيائهم وصيانتها .

- **إستراتيجية الخدمات العامة :**

وتقوم على أساس رفع مستوى الخدمات العامة من خلال التوزيع المتوازن لها وتطبيق المعايير التخطيطية المتعلقة بها، وسد العجز القائم من خلال وضع خطة تحدد مناطق العجز ومتطلباتها واحتياجاتها .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

[١] " المخطط الهيكلي العام " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، التقارير النهائية ، مجلد ٧ ، ١٤٢٤ هـ .

٢- المخطط الهيكلي العام ويشمل :

- المخطط الهيكلي :

يغطي المخطط الأراضي الواقعة داخل حدود حماية التنمية ، ويعكس الجوانب المكانية والوظيفية للسياسات الحضرية المقترحة، ويحدد توزيع استعمالات الأراضي الرئيسية والأنشطة ومراكز العمل ونظام النقل وشبكات المرافق العامة .

- مخطط استعمالات الأراضي :

يمثل مخطط استعمالات الأراضي أحد الآليات التنفيذية لإستراتيجية التطوير الحضري للمدينة والتي تتضمن الرؤية المستقبلية والأهداف والغايات وما ينبثق عنها من سياسات حضرية ومخططات هيكلية يتم إعدادها في المرحلتين الأولى والثانية من مشروع الإستراتيجية.

- أنظمة استعمال وتطوير الأراضي :

يحتوي هذا التقرير علي استعمال وتطوير الأراضي من حيث إستراتيجية التنمية الحضرية، المصطلحات والتعريفات، تنفيذ الأنظمة، مخطط تطوير الموقع وضوابط المناطق والاستعمالات

٣- خطة إدارة التنمية الحضرية :

يعنى هذا التقرير بإستراتيجية إدارة التنمية الحضرية وما تضمنته من سياسات ومقترحات محددة وبرنامج تنفيذي، ويقدم ملخص عن المخطط الاستراتيجي الشامل ومنهجيته وإستراتيجية التطوير الحضري، كما يتناول أيضاً ملخص عن الوضع الراهن للإدارة الحضرية في المدينة .

٤-المخططات الهيكلية المحلية :

يتم إعداد المخططات الهيكلية المحلية من أجل توضيح كيفية التعبير عن الأساسيات العامة للمخطط الهيكلي للمدينة، ويعطي المخطط الهيكلي تعريفاً مكانياً للرؤية المستقبلية للمدينة ، كما تعد عناصر أساسية في تطبيق المخطط الهيكلي للمدينة .

التقرير الشامل :

يلخص التقرير الشامل مختلف الجوانب الرئيسية لمشروع المخطط الاستراتيجي، حيث يتناول الوضع الراهن لتخطيط المدينة وأبرز سمات المدينة في ظل استمرار السياسات الحالية، وماتم التوصل إليه من القضايا حرجة البناء وتحديد الرؤية المستقبلية للخمسين سنة القادمة وعناصرها .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- الخلاصة :

الإستراتيجية بشكل عام هي فن استغلال المصادر والإمكانيات والمتاحة لتنفيذ سياسات معينة ، ونمط من التفكير نحو تحقيق أهداف محددة وتوجد الإستراتيجية حيث يوجد موقف مركب يستوجب التفكير في عوامل متعددة وحسابها ، وعمل توقعات على ردود الفعل المواجهة ،
أما التخطيط الاستراتيجي فهو عملية يتم من خلالها تحديد صورة ذهنية (رؤية) لمستقبل المؤسسة ، وإجراءات الوصول إليها على المدى البعيد، كما أنه عملية اتخاذ القرارات في المستقبل .
ويعتبر المخطط العام الشامل Comprehensive Plan المدخل التقليدي لعمليات التنمية والتخطيط بمستوياته المختلفة وذلك منذ منتصف القرن العشرين وحتى عقد الثمانينات، حيث أصبح هذا المدخل غير ملائم للتطبيق في ضوء التغيرات والمستجدات العالمية والإقليمية والمحلية حيث صاحبت تلك الفترة ظهور العديد من الأساليب Approaches الجديدة التي باتت تفرض نفسها نظرا لتوافقها مع هذه التغيرات والمستجدات، ومن هذه المداخل ما حظيت به الدراسات المعنية بإستراتيجية التنمية العمرانية على مستوى المدن باهتمام متزايد خلال الربع الأخير من القرن العشرين ، ومن هنا ظهرت منهجيات لاستراتيجيات التنمية العمرانية للمدن حيث تقوم هذه المنهجيات العامة الموصوفة على مبدأ أن التخطيط الاستراتيجي العمراني يجب أن يشكل عاملاً أساسياً يساهم في عملية التطوير والتنمية، ويجب أن يكون عملية مستمرة من أجل تحقيق ذلك ، كما يجب أن يكون سباقاً وبعيد النظر وداعماً للتنمية، وعلى ضوء ذلك يتم إعداد منهجية التخطيط التي تتطلب محددات التنمية المتشابكة والمعقدة سياسات وأهداف قوية في المبادئ ولكن مرنة في التفاصيل ، كما تمثل هذه المنهجيات دورة تبدأ بالتحليل ثم الأنشطة التصورية التي تشكل الإطار الاستراتيجي، ثم البدء في عملية التنفيذ، ثم عملية المراقبة المستمرة من أجل المراجعة والتحديث .
كما أن الخطط الإستراتيجية لتنمية المدن تعتبر من الوسائل القوية لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة والتي تجمع بين التخطيط وعمليات الموازنة ، فهي تعتمد على المزايا النسبية للمدينة وثرواتها الطبيعية ، وتمتاز بقدرتها على مشاركة السكان ، حيث توفر الرؤية والإطار المشترك للاستثمارات العامة والخاصة .
كما يعتبر المخطط الاستراتيجي الشامل للمدينة نظام تخطيط حديث يتبع في تخطيط وتنمية المدن ، ويوضع عادة لفترة زمنية تتراوح من ٢٠ ـ ٥٠ سنه .
والمخطط الاستراتيجي مخطط مستمر ومتجدد يتفاعل مع القضايا والمستجدات المتعلقة بالمدينة بحركية مستمرة ، كما يتسم بالنظرة الشاملة لجميع جوانب التنمية والتطوير في المدينة ، كما يمثل محطة رئيسية في عملية التخطيط المستمر لمستقبل التنمية في المدينة.
والمخطط الاستراتيجي يجعل من التخطيط والتطوير الشامل لجميع قضايا التنمية الحضرية في المدينة عملية مستمرة لاتنحصر في إطار مخطط عام يعد في فترة معينة ثم ما يلبث أن يفقد كثيرا من مقوماته نتيجة تغير الظروف والمعطيات التي بنى عليها .
ويهدف المخطط الاستراتيجي الشامل إلى قيادة وتوجيه التنمية المستقبلية للمدينة وذلك من خلال مراجعة وتقويم الوضع الراهن للمدينة والنمو المتواصل الذي تشهده في جميع المجالات وتبعات هذا النمو على حاضر ومستقبل المدينة ، ثم وضع بدائل إستراتيجية للتطوير الحضري ، يتبع ذلك وضع خطة تنفيذية لهذه الإستراتيجية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢

التخطيط العمراني في اليمن

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢

التخطيط العمراني في اليمن

٢-١	مراحل ونشأة التخطيط العمراني
٢-٢	مدينة صنعــاء (حالة الدراسة)
٢-٣	الخصائص العمرانية لمدينة صنعاء
٢-٤	واقع التخطيط العمراني لمدينة صنعاء

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

الفصل الأول :

٢-١ مراحل ونشأة التخطيط العمراني في اليمن

٢-١-١ مقدمة :

العمران في أية مدينة أو تجمع حضري يعبر تعبيرا واضحا عن مراحل التطور الحضاري لهذه التجمعات ، إذ هو ناتج عن أنشطة السكان المختلفة ومعبرا عن ثقافة التجمعات السكانية وقدراتها الحضارية . ولذلك فإنه من المفيد في هذا الباب التطرق إلى عمليه التخطيط العمراني في اليمن وذلك من خلال دراسة مراحل التطور التخطيطي للمدن اليمنية مروراً بالعوامل المؤثرة عليها والتطرق إلى قانون التخطيط العمراني فيها ،كما سيتطرق إلى نشأة وتطور قطاع التخطيط الحضري ومن ثم الانتقال إلى تخطيط مدينه صنعاء والتي هي الحالة الدراسية في هذا البحث حيث سيتناول بشكل مختصر الخلفية التاريخية للمدينة وعوامل تطورها الطبيعية والبشرية وكذا مراحل التخطيط العمراني التي مرت بها المدينة من قبل ١٥٣٧م وحتى عام ٢٠٠٩م ، أيضا سيتناول هذا الباب الخصائص العمرانية للمدينة من خلال دراسة الهيكل العمراني واستعمالات الأراضي والكثافات السكانية والبنائية وارتفاعات المباني ، وأخيرا سيتم التطرق الى واقع التخطيط العمراني في مدينة صنعاء من خلال دراسة وتحليل المخططين العامين الأول والثاني للمدينة وكذلك إستراتيجية مدينة صنعاء والمعدة من قبل أمانة العاصمة وأيضا تحديد مشاكل التخطيط العمراني في المدينة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

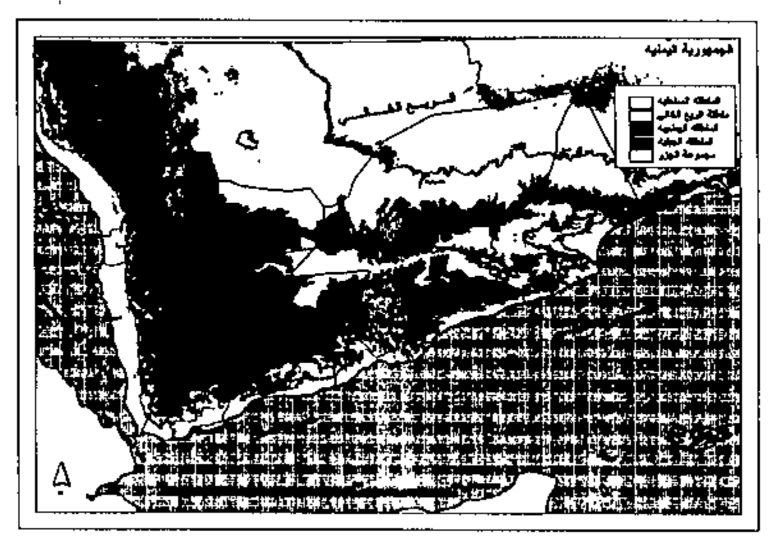
٢-١-٢ الجمهورية اليمنية :

شهدت اليمن خلال الثلاثة العقود الماضية تغيراً كبيراً في نظامها السياسي والاقتصادي والاجتماعي وقد صاحب هذا التغيير تغيراً كبيرا في نمو المدن والقرى حيث مثل أعلى معدلات النمو لمدينة صنعاء ، صاحب هذا النمو نقص هائل في الوحدات السكنية والتغذية بالمياه وكذلك الصرف الصحي والكهرباء والمدارس والمستشفيات والخدمات البلدية . كما نتج عن ذلك النمو السريع في المدينة ظهور مناطق عشوائية كبيرة في مختلف اطراف المدينة كان أهم مظاهره سكن مزدحم ، حركة مرور مكتظة ، نقص حاد في الخدمات . وقد بدأت هذه المشاكل تظهر في جميع مدن اليمن الرئيسية لتصبح أكثر تعقيداً يوماً بعد يوم ، وأصبح هناك العديد من الأسئلة المتعلقة بالتنمية الحضرية بحاجة إلى إجابة ، وخلال هذه الفترة حاولت الحكومة أن تنمي التخطيط المكاني والاقتصادي لهذه المدن ولكن قلة الكوادر المدربة والمتخصصة برزت كعائق رئيسي أمام تلك التنمية [1].

- الجغرافية الطبيعية :

تتوزع المدن اليمنية الرئيسية والثانوية على مختلف الأرض اليمنية ، حيث تقع اليمن في جنوب شبه الجزيرة العربية بمساحة (٥٢٨.٠٠٠) كم٢ بين خطي عرض ١٢ درجة ، ٢٠ درجة شمال خط الاستواء وبين خطي طول ٤١ درجة ، ٥٤ درجة شرق جر ينتش ويحدها من الشمال المملكة العربية السعودية ومن الجنوب البحر العربي والمحيط الهندي ومن الشرق سلطنة عمان ومن الغرب البحر الأحمر[2].

يمكن تقسيم الجمهورية اليمنية إلى خمس مناطق (المنطقة الجبلية - المنطقة الهضبية- المنطقة الساحلية - منطقة الربع الخالي - مجموعة الجزر اليمنية) [3] .



شكل ٢-١ تضاريس الجمهورية اليمنية

---

[1] Al-Kabab, Abdulaziz ,, Implementing Physical Plan In Yemen ,, a case study of sanaa , university of Liverpool ,the degree of Doctor in philosophy, may 1991.

[2] الجهاز المركزي للإحصاء كتاب الإحصاء السنوي ١٩٩٧م .

[3] الجهاز المركزي للإحصاء كتاب الإحصاء السنوي ١٩٩٨م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- الخلفية التاريخية :
اشتهرت اليمن منذ اقدم العصور بأنها مهد الحضارات ، ولذلك فإن كثير من مدنها تحتوي على قيم معمارية وحضارية متميزة ، وتعتبر اليمن من أشهر البلدان التي تحتل موقعاً في ذاكرة التاريخ ترجع إلى الآف السنين قبل الميلاد فقد برزت حضارة السبئيين خلال القرن التاسع والثامن قبل الميلاد . وقد اهتمت الحضارات القديمة المصرية والإغريقية والرومانية باليمن القديمة لأنها كانت تنتج سلعاً تجارية هامة ، وقد لعبت المنطقة دوراً هاماً كمنطقة عبور تجاري بين الفرس والهند والشرق الأقصى مما نشأ عن ذلك العديد من المدن التجارية ذات الطابع المتميز كما تصف كتب التاريخ .
وفي العام ١١٥ قبل الميلاد فرض الحميريون قواعد ونظم في الإقليم ، وفي أوائل القرن السادس غزا الأحباش المسيحيون اليمن وجعلوا صنعاء عاصمة دائمة لهم ، وفي ٦٢٨ بعد الميلاد اعتنق حاكم اليمن الفارسي باذان الإسلام وأصبحت بذلك اليمن من الأقاليم المهمة جداً خلال فترة الإسلام الأولى ذات الموارد الطبيعية الغنية والطاقة البشرية للجيوش وقواد للحكومة والحروب ، ومستوطنون للمدن الإسلامية . ولكن الأهمية السياسية والثقافية لليمن انكمشت بسبب تحويل العاصمة السياسية والإسلامية إلى عواصم إسلامية أخرى في دمشق وبغداد والقاهرة وإسطنبول ، ولقد شن المماليك المصريون والعثمانيون الأتراك على التتابع حملات على اليمن وذلك خلال النصف الأول من القرن السادس عشر مما اثر على أحوال المدن اليمنية ونموها .
وفي عام ١٨٣٩ م احتل البريطانيون مدينة عدن حيث ارتبطت وظيفة مدينة عدن إبان الحكم البريطاني كميناء رئيسي وحيوي لتلبي المصالح الاقتصادية والعسكرية للمستعمر مما أدى إلى التوسع العمراني في الأحياء القديمة المرتبطة مباشرة بالميناء . وتداخلت المعسكرات والمطارات العسكرية مع المناطق السكنية في مختلف أجزاء المدينة وصممت الشوارع دون مراعاة التطور المستقبلي لحركة وعدد المركبات . ولم يكن هناك مخطط عام للمدينة في تلك الفترة وإنما كان يوجد صور جوية عملت في ١٩٥٤م لمدينة عدن تم من خلالها وضع مخططات تفصيلية جزئية لبعض الأحياء في عدن وخاصة الأحياء القديمة . وما يمكن ذكره أنه كانت توجد بعض المؤسسات القانونية في إطار مستعمرة عدن تنظم عملية استخدام الأرض والعقارات وأنشئت أجهزة ومؤسسات محدودة لتنظيم عملية التخطيط والبناء والإشراف عبر البلدية على الأراضي . وتوسع البريطانيون لاحقاً داخل البلاد إلى قرب مدينة تعز العاصمة سابقاً وبعيداً إلى الغرب ليطوقوا نسبياً وادي حضرموت الخصب . ولقد كانت المحافظات الشمالية من اليمن تُحكم بواسطة أسرة حميد الدين وذلك بعد الحرب العالمية الأولى والذين كانت سياستهم عزل اليمن عن بقية العالم مما أدى الى تخلفها في شتى مناحي الحياة حتى الحرب العالمية الثانية حين انضمت اليمن إلى عصبة الأمم العربية عام ١٩٤٥م وإلى الأمم المتحدة عام ١٩٤٧م وشكلت عام ١٩٥٨م اتحاد كونفدرالي مع مصر .
وبسبب الضغوط الداخلية والخارجية ضد سياسة آل حميد الدين (والتي عزلت اليمن عن بقية بلدان العالم) ظلت مدينة صنعاء كما هي طوال فترة حكم آل حميد الدين. وفي عام ١٩٦٢م قامت الثورة ضد الأئمة وأعلنت اليمن جمهورية والتي أثرت بدورها على نظام التخطيط في اليمن حيث بدأت مدينة صنعاء بالتوسع خارج أسوارها . وفي السنوات الثمان اللاحقة أُقحمت البلاد في حرب بين قوات الجمهوريين والملكيين الداعمين للأئمة مما اثر على تنمية المدن اليمنية بشكل عام . وفي عام ١٩٦٧م انسحب البريطانيون من جنوب البلاد حيث حكمت من قبل الحزب الاشتراكي الشيوعي والذي استمر وضع مدينة عدن في فترة حكمه كما تركها المستعمر البريطاني واستمرت المدينة أسيرة الحكم الاشتراكي ولم يحدث لها أي تطور في البناء العمراني أو التوسع في شبكات الطرق الرئيسية أو الداخلية . وأخيراً ومع سقوط النظام الماركسي في جميع أنحاء العالم توحدت اليمن في ٢٣ مايو ١٩٩٠م وأصبحت دولة واحدة تعرف بالجمهورية اليمنية وبدأت مدينة عدن وبقية المدن الجنوبية تشهد تغيرات ونمو واسع .[1]

[1] Al-Kabab ، مصدر سابق .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-١-٣ تخطيط المدن الرئيسية والثانوية في اليمن :

تتعلق أعمال التخطيط الحضري بتطوير المدن وتنمية المناطق والارتقاء بالمستوى المعيشي لسكانها وأنشطتها ومواردها. وتحديد اتجاهات النمو العمراني وتحديد مواقع ومساحات المرافق والخدمات العامة وكذا شبكات الشوارع وتحديد استخدامات الأراضي وتصنيفها. ويتم ذلك من خلال وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري التي تقوم بإعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية وتساهم بجزء كبير فيما يسمى بالتخطيط الإقليمي. ولقد حصل تطوراً كبيراً في نمو المدن اليمنية خصوصاً بعد ثورة ٢٦ سبتمبر١٩٦٢م والتي أحدثت تغييرات هامة وجذرية في مختلف جوانب الحياة شمل هذا التغيير طرق البناء والتشييد . إن هذا التغيير وبدون شك انعكس على العديد من المؤسسات الخدمية بما فيها وزارة البلديات والإسكان والتي أصبحت تعرف بوزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري والتي كان لها دور كبير في تقديم الفعاليات الخدمية في مجال البلديات والإسكان ولكنها لم تفي بكل الاحتياجات وذلك بسبب التوسع المستمر والمضطرد في التجمعات العمرانية في المدن اليمنية.

ومع النمو السريع في المدن اليمنية نتيجة تزايد أهمية هذه المدن اقتصاديا واداريا مما أدي إلى الهجرة الداخلية من الريف إلى المدن أصبح هناك ضرورة للأخذ بنظام التخطيط العمراني وكذا حماية البيئة وتطوير وضع المدن اليمنية . ولمعالجة مثل هذه المشكلة شرعت وزارة البلديات والإسكان سابقاً على عمل دراسات اجتماعية واقتصادية وتقنية للتحضير لعمل مخططات لاستعمال الأراضي وذلك للمدن الرئيسية والثانوية ، وللزيادة المستمرة في السكان واتساع التجمعات العمرانية السكنية في المدن اليمنية حيث لم يكن بالإمكان حل هذه المشكلة بواسطة فرد أو مؤسسة واحدة بل مسئولية عامة تتحملها جميع مؤسسات الدولة ذات العلاقة بنمو المدن وتطورها [1]. ولا ننسى هنا دور الهجرة الداخلية من الريف إلى الحضر وما أثرت من زيادة الضغط على البنية التحتية والخدمات العامة وخاصة في مجالات الصحة والتعليم .

ونظراً لأهمية التخطيط الحضري في تحقيق النمو الإقليمي والحضري فقد بدأ قطاع التخطيط الحضري في وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري نشاطه داخل الوزارة عام ١٩٧٨م [2]عندها تم وضع المخططات العامة لكلٌ من المدن الخمس الرئيسية صنعاء ، تعز الحديدة ، إب ، ذمار ، أما في المحافظات الجنوبية فقد تم عمل المخططات العامة لمدينة عدن عام ١٩٨٤م ومدينة المكلا عام ١٩٨١م.

وفي العام ١٩٨٣م أنشأت الوزارة إدارة تخطيط المدن الثانوية لتعمل على وضع وإعداد المخططات الطبيعية الخاصة بهذه المدن ، ففي العام ١٩٨٥م بدأ العمل لتخطيط بعض المدن الثانوية بمساعدة الألمان ولا زال العمل جارياً لإكمال بقية المدن الثانوية وكذلك تحديث بعض هذه المخططات العامة سواء للمدن الرئيسية أو الثانوية [3] . كما استحدثت الإدارة العامة للتخطيط الإقليمي بالوزارة بالرغم من أنها لا تقوم بأداء المهام الموكلة إليها حتى الآن إلا بشكل محدود .

---

[1] Secondary Cities Sector , Ministry Of Municipalities and Housing , Sanaa , 1986 .

[2] وزارة الإسكان والتخطيط الحضري " نحو سياسة إسكانية وطنية " وثيقة للنقاش ، بالتعاون معهد الإسكان والتنمية الحضرية هولندا ، روتردام ، ديسمبر ١٩٩٣م .

[3] كنزمان ، كلاوس " التقرير الخاص بتقييم سير أداء المشروع – وزارة البلديات والإسكان " المساعدة الفنية في مجال تخطيط المدن الثانوية ، صنعاء ، برلين ، ١٩٨٧م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وقد قسمت الإدارة العامة للتخطيط العمراني المدن اليمنية إلى نوعين من المدن رئيسية ، ثانوية ، وعلى هذا الأساس صنفت المستوطنات في اليمن على أساس مدن رئيسية ومدن ثانوية .

أولا : المدن الرئيسية :

" المدينة الرئيسية " هي مركز إداري محلي يزيد عدد سكانها عن ٢٠٠٠٠ نسمة ، وقد كانت المدن الرئيسية قبل قيام الوحدة هي خمس مدن رئيسية (صنعاء ، تعز ، الحديدة ، اب ، ذمار) والذي قامت شركة برجر كمبسكس الأمريكية بإعداد المخططات العامة لها عام ١٩٧٨م ، وأضيفت مدينتين رئيسيتين بعد قيام الوحدة هما مدينتي عدن التي قام خبراء روس بعمل المخطط العام لها عام ١٩٨٤م ، المكلا التي قامت شركة لبنانية " المؤسسة العربية للتصميم والدراسات" (1) بعمل المخطط العام لها ١٩٨١م ليصبح عدد المدن الرئيسية في اليمن سبع مدن رئيسية هي صنعاء ، عدن ، المكلا ، تعز ، الحديدة ، اب ، ذمار .

ثانيا : المدن الثانوية :

مرت عملية تخطيط المدن الثانوية بعدة مراحل فمنذ العام ١٩٨٠م ووزارة البلديات والإسكان سابقاً إدارة تخطيط المدن الثانوية تتلقى الدعم الفني من قبل أعضاء المؤسسة الألمانية في مجال تصميم واعداد المخططات الطبيعية الخاصة بالمستوطنات الحضرية ، وفي مارس ١٩٨٣م تقدمت الوزارة إلى الجانب الألماني متمثلاً في مؤسسة G.T.Z بطلب المساعدة في تخطيط المدن الثانوية وتم التوقيع على الاتفاقية عام ١٩٩٠م تم خلال هذه الفترة إعداد مخططات لبعض المدن الثانوية في اليمن وشارك في إعداد تلك المخططات العديد من المهندسين اليمنيين بالوزارة .

(1) المؤسسة العربية للتصميم والدراسات " عقد من التصميم والإنجاز " بيروت لبنان ١٩٨٦م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-١-٤ أهداف التخطيط العمراني الإقليمي في اليمن :

حددت المادة رقم (٣) من الفصل الأول من قانون التخطيط الحضري عشرة أهداف رئيسية للتخطيط الحضري في اليمن وهي كالتالي [1]:

١- تنمية مناطق الدولة عمرانياً وحضرياً والنهوض بها على أسس علمية.
٢- ضمان توزيع المشروعات الحضرية على مناطق الدولة بما يتفق وظروف وإمكانيات واحتياجات كل منطقة وبما يجنب النمو غير المتكافئ لمنطقة دون أخرى.
٣- تشجيع إقامة المشروعات والصناعات التي تعتمد عليها أعمال البناء والتخطيط في نطاق كل منطقة وفقاً لإمكانياتها ومواردها .
٤- الاستخدام الأمثل للأرض وتنظيم وظائفها وحماية الأرض الزراعية ومواقع الثروات الطبيعية من الزحف العمراني .
٥- الحد من الهجرة الداخلية الغير منظمة وذلك بتنمية المناطق نفسها وتوفير الخدمات الضرورية وتخطيط مواقع جديدة لامتصاص الزيادة السكانية في المدن المزدحمة بالسكان.
٦- المحافظة على الطابع المعماري اليمني ومراعاة التقاليد والعادات والأعراف العربية والإسلامية.
٧- المحافظة على البيئة وحماية مناطق السيول وأحواض المياه الجوفية والشواطئ.
٨- المحافظة على المناطق الأثرية والسياحية والتاريخية وإبراز معالمها السياحية والأثرية.
٩- إعداد مخططات المدن والقرى والمواقع في الجمهورية وتنمية المناطق المتخلفة والأماكن التي تم البناء فيها بشكل عشوائي ورفع المستوى الحضري لها بتوفير المرافق والخدمات العامة لها. وكذا شبكات الطرق والشوارع والحدائق والمنتزهات والمساحات الخضراء ... الخ .
١٠- توزيع المساحات التي دخلت في التخطيط كشوارع أو مواقع للمرافق والخدمات العامة بما يراعي المصلحة العامة والخاصة في وقت واحد ويحقق مبدأ لا ضرر ولا ضرار.

---

[1] قانون رقم (٢٠) لسنة ١٩٩٥م ، بشأن التخطيط الحضري ، الفصل الأول ، المادة رقم ٣ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-١-٥ نشوء التخطيط العمراني في اليمن :

يمكن القول بأن تاريخ نشوء التخطيط أو العملية التخطيطية بمختلف مراحله قصيرة جداً مقارنة بالدول المتقدمة أو الدول التي تتشابه ظروفها مع بلادنا، حيث بدأت أولى مراحله مع المراحل الأولى لثورة ١٩٦٢م ، وقد سبق ذلك وجود تخطيط محدود لمدينة عدن أعده الإنجليز لميناء عدن في الخمسينات وكان الهدف الأساسي خدمة المستعمر الإنجليزي في إطار ينطلق من أهدافه من استخدام ميناء عدن كموقع إستراتيجي .

أما في العاصمة التاريخية صنعاء فقد بدأ الاهتمام بها وإظهارها بالمظهر الذي يتلاءم مع دورها كعاصمة تاريخية من خلال إنشاء أول وزارة للشئون البلدية والقروية في أول تشكيل حكومي للثورة ، وبعدها بثلاث سنوات صدر أول قانون يهدف إلى تنظيم المباني وأشغال الطرق وهو القانون رقم (٥) لسنة ١٩٦٥م وقد مزج القانون بين المواد القانونية للوائح وبين التخطيط العمراني وأعمال البناء والطرق .. الخ .

وتتابعت عملية الاهتمام بالمدن وتخطيطها فبدأت ملامح نظام التخطيط تظهر في منتصف السبعينات نتيجة للنمو العمراني الذي بدأ ينتشر في المدن الخمس الرئيسية (صنعاء ، تعز ، الحديدة ، إب ، ذمار) والذي فاق التوقعات والدراسات والتي بدأت الدولة باتخاذ الإجراءات الفنية التالية :

١- إنشاء الإدارة العامة للتخطيط الطبيعي بالقرار الجمهوري رقم (٤٤) لسنة ١٩٧٧م وذلك بهدف إيجاد جهة فنية متخصصة في مجال التخطيط الحضري للمدن اليمنية .
٢- التعاقد مع الشركات الاستشارية الأجنبية في عمل مخططات عامة (Master Plan) وصور جوية حديثة ساهمت بشكل هام في عمل أولى مخططات تفصيلية للمدن اليمنية
٣- الحصول على الدعم الخارجي للعملية التخطيطية من الجهات ذات العلاقة : GTZ DED الألمانيتين و JICA اليابانية و UNDP الأمم المتحدة [١].

لذا فقد بدأ في اليمن تجربة تخطيطية جديدة، وكان ذلك مع سنة ١٩٧٨م، وهي السنة التي تعتبر بداية الانطلاق الحقيقي والخطوة الأولى نحو إعداد مخططات عامة في اليمن، وكانت شركة لويس برجر(شركة أمريكية) قد تولت إعداد المخططات العامة لخمس مدن يمنية رئيسية وهي صنعاء،تعز،ذمار،إب،الحديدة. ثم توالت من بعد ذلك إعداد المخططات العمرانية العامة و المخططات العمرانية التفصيلية للعديد من المدن اليمنية الصغيرة منها والمتوسطة والكبيرة.فقد شهدت أمانة العاصمة خلال الفترة من (١٩٩٦م، ١٩٩٨م) إعداد خطة رئيسية لمدينة صنعاء(مخطط عام ثاني) بواسطة الفريق اليمني جنباً إلى جنب مع الفريق الكوبي، ولكن هذه الخطة التي تم الانتهاء من إعدادها لم تر النور بعد، كما جرى لاحقا إعداد مخططات عامة للعديد من المدن اليمنية منها مدينة تعز، ومدينة المكلا، ومدينة عدن ومدينة الحديدة [٢] .

---

[١] حمادي ، م/ محمد عبده " الجوانب الفنية لقانون التخطيط الحضري " ورشة العمل الخاصة بقانون التخطيط الحضري

[٢] سران ، م / محمد صالح ، حاميم ، م / يحيي نعمان " واقع التخطيط العمراني وجهود القطاع في العملية التخطيطية " ورشة عمل " السياسة العامة للتخطيط العمراني ، صنعاء ، ٢٤-٢٥ اغسطس ٢٠٠٨م.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٦-١-٢ نشأة وتطور قطاع التخطيط العمراني باليمن :

أخذت اليمن بأسلوب التخطيط لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية عقب ثورة ٢٦ سبتمبر ١٩٦٢م، غير أن الحرب التي قامت في اليمن آنذاك والتي وضعت أوزارها في نهاية الستينيات من القرن الماضي، قد أخرت البدء في العمل التنموي حتى العقد السابع من القرن العشرين حيث صدر القرار الجمهوري رقم (١) لسنة ١٩٧٢م الذي تضمن إنشاء الجهاز المركزي للتخطيط الذي كان مسئولا عن وضع وإعداد وتنفيذ الخطط الاقتصادية والاجتماعية ومتابعة تنفيذها، وبطبيعة الحال كانت البدايات الأولى في هذا الاتجاه مع البرنامج الإنمائي الثلاثي الأول للفترة من ٧٣-١٩٧٤م الى ٧٥-١٩٧٦م ، حيث مثلت بيانات ومعلومات هذا البرنامج الحافز الأساس في إعداد الخطط الخمسية التي توالت تباعاً ، بعد أن أخذت اليمن بالخطط الخمسية، توالت المتغيرات الفاعلة تباعاً وفي كافة المجالات وتبعاً للتغيرات في اتجاهات التنمية فقد تغير اسم وزارة الأشغال العامة والبلديات التي أنشئت سنة ١٩٦٢م، إلى مسميات عدة: وزارة الشئون البلدية، وزارة البلديات والإسكان، وزارة الإسكان والتخطيط الحضري،وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري[1]، وقد تطور قطاع التخطيط ضمن وزارة الأشغال والإسكان والتخطيط ومر بعدة مراحل ، فبعد قيام الوحدة في عام ١٩٩٠م أنشأت وزارة الإسكان والتخطيط الحضري ، وفي عام ١٩٩٤م تم إنشاء وزارة جديدة سميت بوزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري اقتضى الوضع الجديد إعادة تنظيم الوزارة الجديدة من خلال إعادة تنظيم قطاعات الوزارتين السابقتين لإزالة التداخل في مهام الإدارات العامة الفنية وتوصي الإدارات العامة النمطية بما يتناسب مع الوزارة الجديدة وبناء علية فقد تم تشكيل ثلاثة قطاعات هي :

- قطاع الإنشاءات - قطاع الإسكان والتخطيط الحضري - قطاع البلديات

ويشتمل قطاع الإسكان والتخطيط الحضري على أربع إدارات عامة وهي:-

- الإدارة العامة للإسكان والتنمية الحضرية
- الإدارة العامة للتخطيط العمراني
- الإدارة العامة للتخطيط الإقليمي
- الإدارة العامة للأراضي

ثم تغير الاسم الى وزارة الأشغال العامة والطرق ، وإذا كانت هذه التغيرات قد أصابت التخطيط العمراني بالتغيرات عبر مراحله،وأفقدته التطور بعض الشيء،فإنها في الوقت ذاته قد كفلت له البقاء والاستمرار، حيث أمسى قطاع التخطيط العمراني واحد من ثلاثة قطاعات تشكل في مجملها ما يعرف اليوم بالهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني والتي استحدثت بموجب القرار الجمهوري رقم(٣) لسنة ٢٠٠٦م.

ومن الواضح جدا أن الوزارة خلال الثلاثين سنة الماضية أسست نفسها كبنية إدارية وطنية يمنية . وبالرغم من الإخفاقات الكثيرة ساهمت بفعالية تجاه تحديث البلاد، وينبغي أن لا ننسى أنه خلال هذه الفترة الزمنية نمت الكثير من المراكز الحضرية وبصورة أسرع من معظم مراكز البلدان الأخرى في العالم ، وقد جري هذا التوسع الكبير دون أي تدخل من جانب الحكومة، وقام به القطاع الخاص مع شئ من المساهمة من قبل الجهات الدولية ، وأولا وقبل كل شي بواسطة الأفراد الذين استثمروا وقتهم وجهدهم ومواردهم المالية في بناء منازلهم دون مساعدة من الجهات الرسمية [2].

---

[1] سران ، م / محمد صالح ، حاميم ، م / يحيي نعمان ، مرجع سابق

[2] غالب ، م/ أحمد " اعمال التخطيط بالوزارة ـ النشأة والتطور" ورشة العمل الخاصة الخاصة بقانون التخطيط الحضري ، وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري ، المشروع الإلماني يوليو ١٩٩٥م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-١-٧ قانون التخطيط الحضري رقم (٢٠) لسنة ١٩٩٥م :

توضع القوانين والتشريعات الخاصة بالعمران في التجمعات السكنية بمختلف أنواعها في جميع الحضارات القديمة منها والحديثة بغرض تنظيم العمران وضبط نموه وذلك بهدف توفير بيئة صحية آمنة تساعد على التنمية الشاملة لتلك التجمعات. وتعتبر هذه القوانين والتشريعات الاداه الفعالة لتنفيذ المخططات العمرانية وتوصياتها وتحقيق أهدافها ، كما تعمل هذه القوانين والتشريعات على الحفاظ على مختلف المناطق بالمدن ومنعها من التدهور وجعلها مناطق آمنة وصحية ومريحة ، كما أنها تحافظ على أسعار الأراضي والمباني بها .
ومن أهم هذه القوانين والتشريعات ما يختص بتنظيم استعمالات الأرض والمباني والكثافات السكانية وبالتالي التحكم في تعداد السكان بالمناطق المختلفة حتى تتماشى مع الخدمات التي يمكن توفيرها مع سعة وكفاءة الطرق الرئيسية وكذا المرافق العامة لكل من هذه المناطق ، كذلك هناك قانون نزع الملكية للمنفعة العامة ، وقانون ضريبة الأرض الفضاء المجهزة للبناء ،والتشريعات الخاصة بالمناطق الصناعية ، وكذا بتجديد الأحياء .... الخ [١] .
ولقد مضت حوالي ثلاثون سنة منذ الأخذ بأساليب ونظم تخطيط المدن في اليمن ، ولكن لم يرافق ذلك وجود قانون ينظم هذه العملية وكنتيجة لعدم وجود هذا القانون نتجت بعض السلبيات في مجال التخطيط الحضري منها مثلا:

١- سرية أعمال التخطيط وكثرة التعديلات في المخططات.
٢- عدم الاهتمام بتصنيف الأراضي .
٣- عدم التنسيق بين الوزارات الجهات المعنية وعلى أعلى المستويات .
٤- وجود المركزية في التخطيط .
٥- عدم مشاركة ملاك الأراضي بنسب في أراضيهم .
٦- عدم تنظيم نمو التجمعات السكانية .
٧- غياب المشاركة الشعبية في عملية التخطيط .

لذا كان من الضروري وضع قانون التخطيط الحضري الذي ينظم عملية التخطيط ويتلافى السلبيات السالفة الذكر في التخطيط ويضع نظم جديدة للتخطيط ، ويحقق العدالة في اقتطاع النسب من المالكين فكان القانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٩٥ م [٢] .

- محتويات قانون التخطيط الحضري :

احتوى قانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٩٥ م بشأن التخطيط الحضري على ثمانية فصول يتناول الفصل الأول فيه التسمية والتعاريف والأهداف ، ويتناول الفصل الثاني سلطات التخطيط وتشكيلاتها ومهامها ، ويهتم الفصل الثالث بأنواع المخططات " مخططات المناطق ، المخططات الهيكلية ، المخططات التفصيلية " ، كما يناقش الفصل الرابع إجراءات إعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية وذلك في سبعة عشر مادة ، ويتناول الفصل الخامس مراجعة وتنفيذ المخططات الهيكلية والتفصيلية ، أما الفصل السادس فيتناول تخطيط الأراضي وتسوية المساحات ، ويناقش الفصل السابع المناطق الخارجة عن حدود المخططات الهيكلية والتفصيلية والمناطق الخالية ، أما الأحكام الختامية فقد وردت في الفصل الثامن من هذا القانون [٣] .

---

[١] شهيب ، م/ كمال " دراسات القوانين والتشريعات المنظمة للعمران " مركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني ، وزارة الاسكان ، جمهورية مصر العربية ، ١٩٩٥م .
[٢] عزام ، أ/ فتحي عبد الفتاح " قانون التخطيط الحضري " " ورشة العمل الخاصة بقانون التخطيط الحضري ، وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري ، المشروع اليمني الألماني ، يوليو ١٩٩٥م.
[٣] قانون رقم (٢٠) لسنة ١٩٩٥م ، بشأن التخطيط الحضري ، الجمهورية اليمنية ، وزارة الشئون القانونية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- **أهم عناصر هذا القانون :**
١- التنسيق بين الوزارات والجهات المعنية وعلى أعلى المستويات .
٢- إقرار مبدأ لامركزية التخطيط .
٣- إقرار مشاركة ملاك الأراضي بنسبة ٢٥% من أراضيهم للخدمات العامة .
٤- تنظيم نمو التجمعات السكانية في القرى والبلدان التي تمر عدة سنوات حتى يتم تخطيطها.
٥- إقرار مبدأ المشاركة الشعبية في عملية التخطيط .

- **الفوائد المرجوة من تطبيق قانون التخطيط :**[1]
١- هبوط أسعار الأراضي المخططة في المدن للأسباب التالية :
- تسارع عمليات التخطيط في جميع المدن في وقت واحد سيؤدي إلى زيادة العرض على الطلب .
- تنفيذ مخططات الكثير من المدن سيؤدى إلى إدخال الخدمات لها والذي بدورة سيخفف من الهجرة إلى المدن الرئيسية .
- إقرار المجلس الأعلى سياسات تشجيع على توزيع الاستثمار في عموم المدن وذلك من خلال القوانين واللوائح والتسهيلات سيخلق فرص عمل يخفف من الهجرة الداخلية .
٢- إنهاء الظلم الذي كان واقعا على الكثير من المواطنين من خلال انتزاع أراضيهم لصالح الخدمات العامة دون تعويض عادل وذلك بإقرار نسبة مئوية على جميع الملاك وبهدوء يضمن للجميع حقوقهم بالعدل .
٣- توفير الدولة للمليارات من بند التعويضات والتي كانت تدفعها سنويا.
٤- أعطى القانون فرصا لرأس المال ومشاريع الاستثمار في تنفيذ مشاريعهم دونما مفاجآت في مواقع مشاريعهم وكذلك تسهيل معاملاتهم لدى مكاتب الوزارة مباشرة دونما حاجة إلى العودة إلى الوزارة .
٥- شجع القانون قطاع الإنشاءات والإسكان الخاص وذلك بإقامة المجمعات السكنية والقرى الجديدة للحد من أزمات الإسكان .
٦- نظم القانون نمو المدينة اليمنية على أساس علمي وبما يلبى حاجات الموطنين فيها وذلك من خلال المشاركة الشعبية .
٧- حدد القانون أعلى مستويات التنسيق بين الوزارات الخدمية لضمان نمو حضري متكامل وذلك في رسم الخطط وتوحيد الجهود بين الوزارات ممثلة في المجلس الأعلى للتخطيط .
وبعد استحداث الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني والتي استحدثت بموجب القرار الجمهوري رقم(٣) لسنة ٢٠٠٦م أنهت الهيئة مناقشة وإعداد مشاريع التعديلات على القوانين ذات الصلة بأعمالها وهي :
- قانون السجل العقاري رقم (٣٩) لسنة ١٩٩١م.(قانون بديل تبنى إعداده مجلس النواب
- قانون أراضي وعقارات الدولة رقم (٢١) لسنة ١٩٩٥م.
- قانون التخطيط العمراني رقم (٢٠) لسنة ١٩٩٥م .

[1] جعشان ، م/ عبد الله " آلية تنفيذ القانون " ورشة العمل الخاصة بقانون التخطيط الحضري ، وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري ، المشروع الإلماني يوليو ١٩٩٥م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وتأتي مشاريع التعديلات لتواكب التطورات التي تعمل في الهيئة وتضمن تحقيق الهدف من دمج الجهات التي كانت تعمل منفردة وهي حالياً قطاعات ضمن الهيئة ولتلبي متطلبات المرحلة الحالية بما رافقها من توسع في امتلاك العقارات وتعدد مصادر التمويل العقاري والتطورات العمرانية الأمر الذي يستوجب إيجاد تشريعات متكاملة تعالج وتنظم أعمال التخطيط العمراني وما يرافقها من أعمال تتعلق بملكية الأرض وإجراءات التسجيل وإثبات الحقوق وما يتعلق بالتسويات وطلبات التعويضات ، وبما يضمن عدم تكرار الإجراءات وإنهاء ظاهرة المنازعات ، وتم الأخذ في الاعتبار قابلية القوانين للتطبيق و ملائمتها للواقع العملي المعاش والمستقبلي .

وبصفة عامة فإن التعديلات على تلك القوانين تستهدف تحقيق ما يلي : -

- تأمين سلامة مطلقة للمالكين بحدود أراضيهم وأملاكهم كلما تطلب الأمر ذلك
- تثبيت حق الملكية وتسجيله والمحافظة عليه وتسهيل ممارسته وتوفير قاعدة البيانات اللازمة لإنشاء نظام المعلومات الجغرافي الوطني الدائم للأراضي .
- توفير العلنية التامة للحقوق العينية العقارية المثبتة في سجلات الهيئة .
- حفظ وتوثيق معلومات الملكية الخاصة والعامة.
- إعداد البيانات الإحصائية المتعلقة بالنشاطات العقارية .
- تطوير التخطيط الطبيعي في إدارة الأراضي .
- إدارة أملاك الدولة عن طريق التأجير والأستملاك والتخصيص للاستثمار .
- تنمية مناطق الجمهورية عمرانياً وحضارياً والنهوض بها على أسس علمية
- ضمان توزيع المشروعات الحضرية للحكومة على أقاليم الجمهورية بما يتفق وظروف وإمكانيات وحاجات كل منطقة وبما يجنب النمو غير المتكافئ لمنطقة دون أخرى.
- تشجيع إقامة المشروعات والصناعات التي تعتمد عليها أعمال التخطيط العمراني في نطاق كل منطقة وفقاً لإمكانياتها ومواردها .
- الاستخدام الأمثل للأراضي وتنظيم وظائفها لمختلف الأغراض وحماية الأرض الزراعية ومواقع الثروات الطبيعية من الزحف العمراني .
- حصر وتحديد أراضي وعقارات الدولة ووضع الخرائط والعلامات المميزة لها وصيانتها وحمايتها من الاعتداء عليها وتنظيم التصرف فيها بما يكفل حسن استغلالها واستثمارها وتنمية مواردها .

والواقع أن الممارسة العملية للمهام والاختصاصات قد كشفت عن عيوب كبيرة في القوانين النافذة وتم الاستفادة من الأخطاء لتفادي تكرارها في مشاريع التعديلات [1].

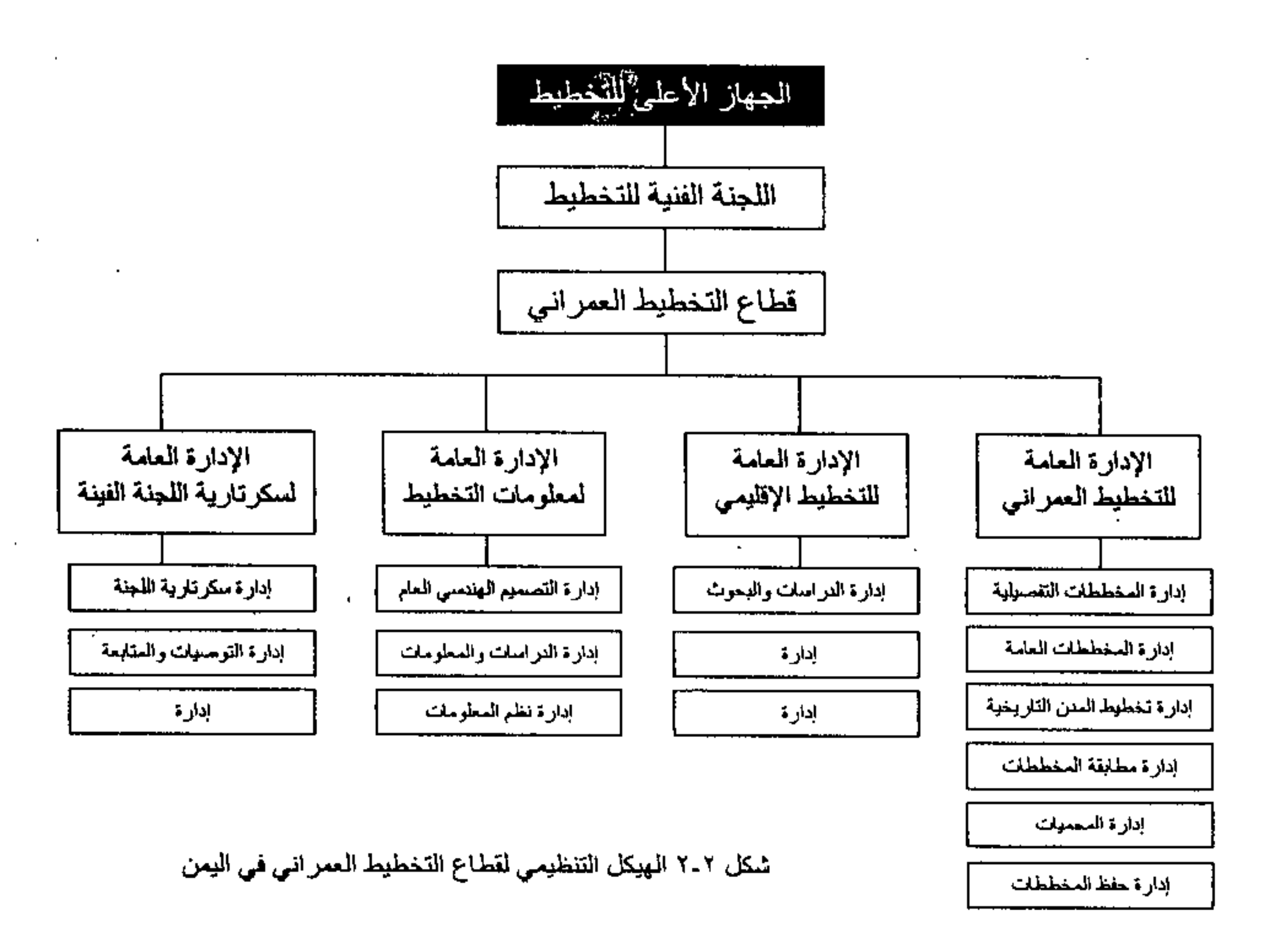
[1] ثابت ، محفوظ سعيد " التشريعات القانونية ذات الصلة بأعمال الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط ودورها في تسهيل إجراءات التخطيط " ورشة عمل " السياسة العامة للتخطيط العمراني ، صنعاء ، ٢٤-٢٥ اغسطس ٢٠٠٨م.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-١-٨ الهيكل التنظيمي للتخطيط العمراني في اليمن :

يعتبر الهيكل التنظيمي للعملية التنظيمية المحدد الرئيسي للمراحل التي يمر بها التخطيط حسب النظام المعتمد في وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري، وبالتالي فإن العملية التخطيطية تمر بمراحل محددة رئيسية هي :

- يشرف مجلس الوزراء على العملية التنموية ويوجها لتحقيق أهدافها .
- تقوم وزارة التخطيط والتنمية بإعداد مقترحات الخطط التنموية بأبعادها الزمانية والمكانية والقطاعية وذلك بالتنسيق مع الوزارة المعنية .
- يرسم المجلس الأعلى للتخطيط السياسات العامة للتخطيط الحضري وتحديد أهداف التنمية الحضرية في إطار السياسة العامة للدولة .
- تقوم اللجنة الفنية للتخطيط برئاسة وكيل الوزارة لقطاع التخطيط بالموافقة على إعداد المخططات وكذلك إقرارها للتعميد .
- يقوم قطاع التخطيط العمراني بإداراته ، الإدارة العامة للتخطيط العمراني ، الإدارة العامة للتخطيط الإقليمي ، الإدارة العامة لمعلومات التخطيط ، الإدارة العامة لسكرتارية اللجنة الفنية بإعداد المخططات العامة والتفصيلية [1] .



شكل ٢-٢ الهيكل التنظيمي لقطاع التخطيط العمراني في اليمن

[1] ثابت ، م/ محمد " انجازات قطاع التخطيط العمراني ٢٠٠٧-٢٠٠٨م " ورشة عمل " السياسة العامة للتخطيط العمراني ، صنعاء ، ٢٤-٢٥ اغسطس ٢٠٠٨م.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-١-٩ معوقات التخطيط العمراني في اليمن :

هناك العديد من المشاكل والمعوقات التي تواجه العملية التخطيطية في اليمن ويمكن تلخيصها في التالي :

- عدم استكمال القوانين ذات العلاقة مثل قانون الأرض والبناء واللوائح المنظمة .
- ا لمركزية في التخطيط وضعف العلاقة بين المركز والمكتب .
- طبيعة الملكية الخاصة للأرض .
- عدم الدقة في عمل السجل العقاري .
- قلة توفر التخصصات ، بل ندرتها في مجال التخطيط والمساحة وعدم وجود الكوادر المساعدة الفنية بالذات .
- عدم الاهتمام بالكادر الفني العامل والحالي وضعف الإمكانيات والحوافز .
- النمو السريع على حساب الأراضي الزراعية وعدم قدرة جهاز التخطيط على ملاحقة النمو .
- عدم توفر الإمكانيات الضرورية للتخطيط مثل الصور الجوية ،الأدوات الهندسية ،وسائل النقل ،.....
- تأخر اتخاذ القرار الفوقي بالنسبة للتخطيط .[١]

---

[١] حمادي ، م/ محمد عبده " الجوانب الفنية لقانون التخطيط الحضري " ورشة العمل الخاصة بقانون التخطيط الحضري ، وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري ، المشروع الألماني يوليو ١٩٩٥م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢

التخطيط العمراني في اليمن

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٢ مدينة صنعاء (حالة الدراسة)

٢-٢-١ النشأة والتسمية :

تعتبر مدينة صنعاء من اعرق واقدم المدن العربية التي تعود إلى العهدين السبئي والحميري وذلك في النصف الثاني من القرن الأول الميلادي بعد قرون طويلة من قيام المدن السبئية الرئيسية مثل مأرب وصرواح [1]، وتشير بعض المراجع إلى أنها ظهرت بعد الطوفان وأن سام بن نوح أول من أسسها ولهذا فقد سميت (مدينة سام) نسبة إليه ، وهو أول من أسس قصر غمدان بالنسبة إ إلى هذه المصادر وذكر أن اسمها في الجاهلية (أزال) ، أما أسمها الحالي فقد ذكر في نقوش العهد السبئي بإسم صنعاء الذي يقال أنه أتي مع دخول الأحباش الذين وجدوها مبنية بحجارة حصينة فقالوا هذه صنعة ومعناها حصينة فسميت صنعاء بذلك [2] ، وتتميز مدينة صنعاء بأنها نشأت بصورة تدريجية تلقائية طبيعية مقارنة بالعديد من المدن الإسلامية ، كبغداد أو الفسطاط بل من المعتقد أن التجمع البشري في صنعاء قد بدأ على شكل قرية تطورت شيئا فشيئاً ثم جاء قصر غمدان ليحفز بنشوء المزيد من المباني لحرس الملك السبئي وحاشيته [3] . وقد شهدت مدينة صنعاء تدهوراً كبيراً بسبب الحروب ضد الأحباش عام ٥٢٥م والفرس عام ٥٧٥م وكذلك ازدهاراً وتوسعا في العصر التركي الإسلامي مما انعكس على تركيبها الداخلي وتغييره إيجابياً مما لم يسبق لها مثيل إذ أجريت تعديلات وتجديدات أساسية على استعمالات الأرض فيها وعلى بنيتها الحضرية فقد تم إنشاء الجامع الكبير في العام السادس للهجرة ٦٢٧م وشيدت مساجد أخرى كمسجد الصحابي الجليل فروه بن مسيك الذي بني في القرن الأول للهجرة (القرن السابع الميلادي) وبسبب هذا التطور فقد جذبت المدينة الناس من المناطق المحيطة بها في أسواق موسمية او أسبوعية أو يومية توفر لهم الحماية والأمن والنظام [4]. ومنذ نشأتها مارست دوراً مركزياً يتزايد في الأهمية مقارنة بين المدن اليمنية الأخرى .

٢-٢-٢ العلاقة الاقليمية :

يمكن القول أن مدينة صنعاء تتمتع بتقليد حضري لأكثر من ١٠٠٠ عام ، حيث أدى موقعها في أعلى قلب سهل صنعاء الخصيب إلى نشأتها المبكرة كمركز للسوق الزراعي ، كما دعم موقعها على مرور الطرق الرئيسية للقوافل كمركز هام في شبكة الطرق التجارية في جنوب الجزيرة العربية ، ولقد أصبحت طرق القوافل تلك تمثل الآن الطرق الشريانية الرئيسية والإقليمية والتي يستمر دورها في نقل البضائع من وإلى المدينة هذا مع اعتبار بعد المسافات بين مدينة صنعاء وبين المراكز الرئيسية لكل من تعز و الحديدة وذمار وعدن ..... الخ ، كما تعمل مدينة صنعاء كمستهلك وموزع في نفس الوقت لسلع هذه المدن .

---

(1) باقفية ، محمد عبد القادر " الرحبة وصنعاء في إستراتيجية بناء الدولة السبئية " مجلة الإكليل ' العدد الثالث ١٩٨٨م .
(2) الحجري، محمد بن أحمد "مجموع بلدان اليمن وقبائلها " تحقيق إسماعيل الأكوع ، المجلد الثاني ، ١٩٨٤م .
(3) الأكوع ، إسماعيل بن علي " لمحه تاريخية عن صنعاء " مجلة الإكليل ، العدد الخامس ، سبتمبر ١٩٨١م
(4) روجرز ، هيلين "صنعاء مدينة الحصون " دراسات يمنية ، العدد ٤٨ ، أكتوبر ديسمبر ١٩٩٢م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٢-٣ عوامل تطور مدينة صنعاء :

أولا : العوامل الطبيعية :

١- الموقع :

تقع مدينة صنعاء على خط طول ٤٤.١٢ درجة شرقاً وعلى دائرة عرض ١٥.٢١درجة شمالاً وقد احتلت صنعاء أهم موقع في اليمن التي تحتل الركن الجنوبي الغربي من الجزيرة العربية ممتلكة المدخل الجنوبي للبحر الأحمر كما أن وقوع اليمن الذي مركزه صنعاء بين موطن إنتاج البخور في حضرموت وجنوب الجزيرة العربية ومناطق إنتاج التوابل في جنوب شرق آسيا والهند وبين مراكز الحضارات القديمة في مصر والعراق وبيزنطة وفارس لأن تكون حلقة اتصال بين هذه المناطق جميعاً وممراً للتجارة الدولية منذ الأزمان القديمة وانعكس ذلك على تركيب المدينة عبر مسارها إذ لعبت دوراً لمحطة لمختلف وسائل النقل البرية وحسب ا لمرحلة مما استقطب السكان وساعد على نموهم ٠

إن هذا التمييز قد شخصه الهمداني الذي وصفها في كتابه صفة جزيرة العرب بأنها أم اليمن وقطبها وذلك لموقعها الذي يتوسط اليمن تقريباً [1]. ومما عزز موقع صنعاء قياساً إلى إقليمها الكثيف والمحلي الواسع هو تطور طرق النقل ووسائلها ، حيث تلتقي عندها وتتفرع فيها طرق النقل المحلية والإقليمية ، مما يعتبر تركيز الفعاليات التجارية والصناعية والخدمية فيها مما حولها إلى منطقة جذب للسكان والأيدي العاملة من جميع أجزاء المحافظة أو الدولة ، الأمر الذي انعكس على بنية المدينة وتطورها ونموها .

٢- التركيب الجيولوجي للمدينة :

تتمثل بنية منطقة صنعاء بعمودها الجيولوجي الذي يتكون من عدة طبقات ، طبقة قديمة تتكون من صخور نارية من الجرانيت وصخور متحولة من النيس والشيست تمتد فوقها طبقة من حجر رملي سميك وناعم وفي بعض المناطق يكون غني بالحصى الأفقي وفي أماكن أخرى يوجد حجر طيني وحجر سلتي ترتفع فيه نسبة الحديد وتعد هذه الطبقة من اغني طبقات العمود الجيولوجي بموارد المياه الجوفية .

وباتجاه الأعلى توجد طبقة تتروام تكويناتها بين الحجر الرملي الناعم إلى الطمي والطين أما البازلت الحديث وفوهات البراكين فقد غطت تكويناتها أجزاء عديدة من صنعاء .

وبهذا انعكست تفاصيل البنية الجيولوجية على البنية المعمارية والتخطيطية للمدينة حيث استخدمت مواد البناء المحلية التي أعطت للعمارة الصنعانية خصوصيتها .

٣- السطح :

تقع مدينة صنعاء على حوض هو عبارة عن ثنية كبيرة جوارسيكية قديمة مقعرة التوت في قشره الأرض إلى اسفل ، وامتلأ قاعها بالترسبات الطموية ويصل طولها حوالي ٣٠٠كم وتمتد في وادي الاهجر في الغرب والى جبل الطيال في الشرق ، ويمتاز موضع مدينة صنعاء بأنه يحتل جزءاً من حوض صنعاء الذي يميل إلى الاستواء العام مع وجود انحدار عام جنوباً باتجاه الشمال ٤% درجة مع وجود مناطق مرتفعة شرق وغرب المدينة مما له أثر في تحديد مسارات السيول وعلى تنظيم شبكة الطرق ونظام تصريف المجاري .

---

[1] الهمداني ، الحسن بن احمد " صفة جزيرة العرب " تحقيق محمد علي الاكوع ، القاهرة ، ١٩٧٤م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤- مصادر المياه :
تعتمد مدينة صنعاء على مصادر المياه الجوفية لسد مختلف حاجات الاستعمال والآبار في صنعاء أما خاصة أو أنها تعود إلى القطاع العام حيث بلغ عدد الآبار التابعة لمؤسسة المياه في صنعاء ٥٠ بئراً وبمعدل استهلاك ٥٠٠ لتر / ثانية أي حوالي ١٥مليون م^{3} سنوياً .
ويصل استهلاك الفرد الواحد من المياه حوالي ٩٠لتر من الماء لليوم الواحد وهو معدل مرتفع في ضوء ندرة المياه في صنعاء وقد أدى هذا الاستهلاك الكبير إلى إنخفاض في مستوى المياه الجوفية مما له أثره السلبي في تجهيز المياه خاصة عندما شحت الامطار في السنوات الاخيرة ومما يزيد المشكلة هو عدم ترشيد استهلاك المياه وذلك بحفر آبار بشكل عشوائي في مناطق مختلفة ويفسر هذا هبوط مستوى المياه الجوفية في حوض صنعاء بين ٣٠ إلى ٧٠ متر تحت السطح السابق إلا أن المشكلة الرئيسية للمياه الجوفيه هي تلوثها بسبب مياه الصرف الصحي

٥- المناخ :
تتصف درجات الحرارة بالاعتدال عموماً في مدينة صنعاء إذ بلغ معدل درجات الحرارة السنوي لها ٢١.٥ درجة مئوية وترتفع معدلات الحرارة الشهرية عادة في فصل الصيف لتهبط شتاءً إن لعاملي الارتفاع والموقع بالنسبة إلى دوائر العرض أثرهما في طبيعة درجات الحرارة على الرغم من ارتفاع مدينة صنعاء ٢٢٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر فإن معدل درجة الحرارة الشهرية لا تنخفض عن ١٧.٥ م أما معدل درجة الحرارة القصوى لا يتعدى ٢٣ درجة مئوية اما ما يخص الرطوبة النسبية فيصل المعدل السنوي لها إلى ٤١.٨% في مدينة صنعاء كونها بعيده عن المسطحات المائية مقارنة مع مدينة تعز ٥٥.٩% ومدينة الحديدة ٧٤.١ % أما بالنسبة للأمطار فتعد مدينة صنعاء من المناطق غزيرة الأمطار في اليمن بعد مدينتي إب و تعز اللتين يزيد المعدل السنوي للأمطار فيهما على ١٠٠٠ملم ، ٦٠٠على التوالي في حين يترواح المعدل السنوي في مدينة صنعاء ٢٠٠ ملم للمدة ١٩٧٢-١٩٩٤ .
أما بالنسبة للرياح فتسود الرياح الشمالية والشمالية الشرقية في مدينة صنعاء وهي تمثل ٨٠% من مجموع الرياح على مدى السنة وأن سيادة الرياح الشمالية يعود إلى تأثير موقع اليمن وإحاطة صنعاء بالمرتفعات الجبلية أما سرعتها فتصل إلى ٤٩.٥ عقدة / ساعة كمعدل شهري .

٦- التربة :
تتكون تربة موضع صنعاء من مفتتات اللافا والرواسب الرملية والغرينية بسمك ٣٠-٦٠ متراً وتختزن هذه التربة في باطنها كميات كبيرة من المياه الجوفية التي تستغل للاغراض المنزلية والزراعية حيث تزرع السهول الجبلية ذات الانحدار البسيط والمدرجات الصغيرة والاودية ، ويتراوح نسيج التربه بين الناعم والمتوسط وتظهر المراوح الطموية في المناطق الجبلية ويعد نسيج التربة وبنيتها أكثر أهمية من خصوبتها في الاستعمال الحضري ، لأنه يحدد تحمل التربة للمنشآت المقامه عليها فالمناطق الصالحة لبناء مبان متعددة الطوابق يجب أ ن تكون ضمن مواصفات خاصة في نسيج وبنية تربتها .[1]

[1] العشاوي ، د. عبد الحكيم ناصر " مدينة صنعاء تركيبها الداخلي وعلاقاتها الاقليمة " ، الجمهورية اليمنية صنعاء ١٩٩٨م ..

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٧- النبات الطبيعي :
يظهر حول مدينة صنعاء غطاء نباتي من الشجيرات والحشائش ، أما الاشجار فتظهر في بطون الادوية الخصبة وعلى اقدام الجبال كوادي ظهر وحده وعصر ومنطقة المطار وطريق عمران .
وعلى الرغم من فقر مدينة صنعاء النسبي من النباتات عن بقية المناطق في اليمن ، الأ أنها تحتوي على تنوع نباتي لا بأس به ويتراجع هذا النوع كلها اقتربنا من مركز المدينة ويزداد بالابتعاد عنه وبالتحديد كلما ا تجهنا جنوباً وغرب وشرق المدينة أي نحو الهوامش الريفية والحضرية .
وأهم الا شجار في المدينة هي أشجار اللوزيات المعمره والعائلة التينية والرمان والمشمش واشجار العنب ذو الجودة العالمية التي حل محلهااشجار القات في وادي ظهر وعصر ومذبح فضلاعن اشجار الكافور والأثل والطلح الزنجي وكذلك الشجيرات مثل التين الشوكي .

ثانيا : العوامل البشرية :
وتتمثل بعوامل النشاط التجاري ، طرق النقل ، التخطيط ، والتجاذب الوظيفي .
١- النشاط التجاري (السوق) :
يؤثر التبادل التجاري والسوق في تركيب صنعاء الداخلي ، إذ أن هذا النشاط ساعد على تطور المدينة التي اتسعت اسواقها تدريجياً لكي تسد حاجة المتسوقين من المدينة واقليمها حيث شيد في جزءها التقليدي فقط ٣٣ سمسره وقدمت اسواق المدينة التقليدية التي يزيد عدد دكاكينها على ١٧٠٠ دكان حالياً واكثر من ستة عشر سوقاً متخصصاً فرصا واسعة للتبادل التجاري بالجملة والتجزئة وقد ساعد تزايد استخدام السيارة على انتشار سكان المدينة نحو الضواحي والسكن فيها مع الحفاظ على علامات متينة مع المدينة التقليدية الامر الذي دفع إلى ظهور اسواق معاصرة ا خرى في المدينة وخارجها مما ادى إلى تكوين نويات تجارية جديدة تتكامل في أدائها مع ما يقدمه سوق المدينة القديمة وتؤدي الاسواق دورا رئيسيا مركزياحيث انها اكثر العناصرالوظيفية التخطيطية ارتباطا بالناس ويمثل السوق محور الحركة الرئيسية لسكان المدينة واقليمها .[1]

٢ - طرق النقل :
تمثل الطرق الوسيلة التي تؤدي إلى خدمة الإنتاج والتسويق والتوزيع والاستهلاك وهي وسيلة تربط أنحاء المدينة مع بعضها والتي من خلالها تتصل المدينة بإقليمها ، حيث لا يمكن أن يحدث تفاعل وتكامل بين استعمالات الأرض المختلفة داخل المدينة وبين المدينة وإقليمها ما لم تحدث عملية الحركة والنقل .
وعلى هذا الأساس تم اختيار موقع صنعاء لتمثل أهم العقد التي تنتهي وتبدأ منها طرق النقل ، عزز ذلك موقعها في قلب اليمن وعلى ملتقى طرق التجارة التقليدية ، وقد أسهمت وسائل النقل في تطوير استعمالات الأرض وتهيئة ظروف افضل لخدمة المدينة وارتباطها بإقليمها الواسع ، ويعزز ذلك التوجه آن شوارع المدينة تبدو إشعاعية من مركز المدينة نحو أطرافها في مختلف الجهات .

---

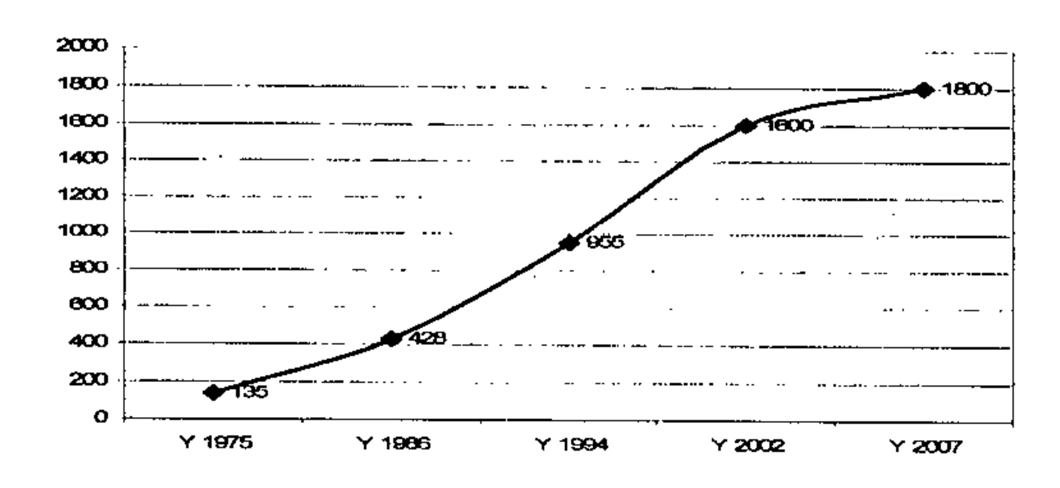
[1] العشاوي ، د. عبد الحكيم ناصر " مدينة صنعاء تركيبها الداخلي وعلاقاتها الاقيليمية " ، الجمهورية اليمنية صنعاء ١٩٩٨م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣- التخطيط :
بقيت مدينة صنعاء حتى عام ١٩٦٢م تنمو نموا تلقائيا حسب حاجة المجتمع دون محددات مسبقة في ممارسات تخطيطية تفتقد الشمولية والبرمجة مستفيدة من تقاليد موروثة دون تدخل حكومي مناسب ، أما بعد ١٩٦٢م فقد بدأ التدخل الحكومي بصدور قرار جمهوري عام ١٩٦٣م يتمثل بتنظيم اختصاصات مصلحة الشئون البلدية والقروية مما يبين تأخر دخول التخطيط بمفهومه المعاصر إلى اليمن وبالتالي على بنية ونمو المدن ومنها مدينة صنعاء ، وقد ربطت المدينة بمكتب الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري التابع لأمانة العاصمة الذي يعمل على تطوير وتوجيه المدينة التوجيه السليم .

٢-٢-٤ السكان:

إن لدى اليمن أعلى معدل زيادة سكانية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا حيث إن معدل الخصوبة الإجمالي في اليمن كبير للغاية بمعدل ٦.١.
كما إن زيادة سكان صنعاء هي الأعلى إلى حد بعيد من أي مدينة يمنية رئيسية، ففي عام ١٩٧٧م كان سكان الأمانة صنعاء ١٦٢.٠٠٠ شخص فقط يمثلون ٣% فقط من سكان البلاد ولكن في أقل من ثلاثة عقود تنامى عدد السكان بأكثر من عشرة أضعاف ليصل إلى ١.٧ مليون مواطن في عام ٢٠٠٤م ويمثل ذلك ٩% من إجمالي سكان اليمن. إذا كان لمعدل الزيادة السكانية لإحصائيات الأعوام ١٩٩٤م و٢٠٠٤م لمدينة صنعاء أن يستمر فيتوقع أن سكان المدينة سيتضاعف في ١٣ عاماً ويزداد بأكثر من ثلاث مرات بحلول العام ٢٠٢٧م. من المفيد أن نلاحظ أن دراسة الإدارة الشاملة للمرور لمدينة صنعاء (الفريق الدولي) لعام ٢٠٠٦م قد توقعت ٢.٨٤٧ مليون من السكان في عام ٢٠١٤م و٣.٨٢٥ مليون بحلول العام ٢٠٢٤م.
وطالما أن متوسط معدل النمو السكاني الوطني هو ٣.٠٢% سنوياً فقط ومعدلات الخصوبة في مدينة صنعاء أقل من المتوسط الوطني فمن الواضح أن الزيادة السكانية الطبيعية تمثل جزءاً صغيراً فقط من الإضافات إلى سكان صنعاء..



شكل ٢-٣ نمو سكان صنعاء في الأعوام ١٩٧٥م – ٢٠٠٧م[1]

[1] نتائج التعدادات المختلفة في اليمن .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٢-٥ الاقتصاد :

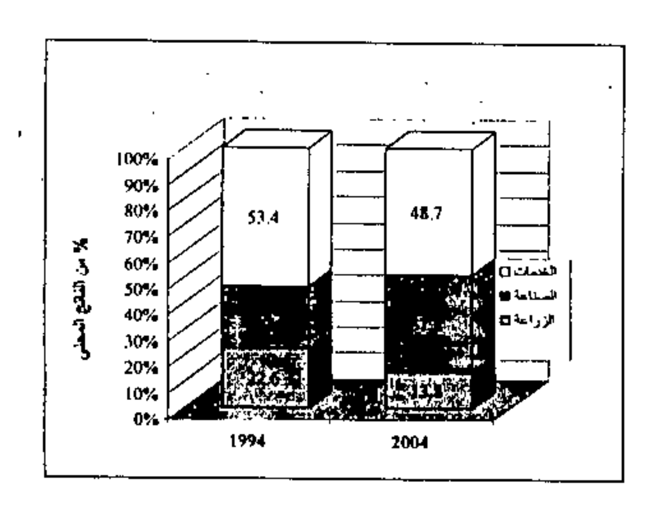
يمكن وصف اقتصاد صنعاء بأنه "اقتصاد مدينة عاصمة" فيما يتعلق بتركز النشاطات الاقتصادية الوطنية والاستخدام وإدارة القطاع العام ، حيث أنه اقتصاد كبير مقارنة بالسكان ،و تحتوي أمانة العاصمة على نسبة حوالي ١٦% من مؤسسات البلاد و٢٢% من استخدام البلاد في المؤسسات بينما لديها فقط حوالي ٩% من إجمالي سكان اليمن عام ٢٠٠٤م ، كما إن متوسط حجم المؤسسات في صنعاء صغير بعدد ٣.٨٨ من الموظفين لكل مؤسسة لكن ذلك أعلى من المتوسط اليمني (٢.٨٧ موظف لكل مؤسسة). ومن بين جميع المدن الرئيسية فإن عدن فقط لديها ٦.٤٤ موظف لكل مؤسسة ولديها حجم مؤسسات أكبر من صنعاء.

إن التجارة والخدمات الصغيرة هي القطاعات الأكبر إلى حد .كبير في صنعاء فيما يتعلق بالمؤسسات وفيما يتعلق بالاستخدام ، كما أن هناك تركز أكبر نسبياً للاستخدام في الإدارة الحكومية والفنادق والمطاعم والنقل في صنعاء مقارنة بالمتوسط في اليمن.

ويمثل القطاع العام حصة كبيرة من الاستخدام الغير زراعي في صنعاء كما هو الحال لليمن وبنسبة أكثر من ٣٠% من الإجمالي .

إن الفقر الحاد في اليمن والبطالة الواسعة تجعل هناك حاجة للنمو الاقتصادي السريع خاصة بعد توحيد شمال وجنوب اليمن سابقاً في عام ١٩٩٠م حيث تعرض اقتصاد اليمن لتحول جوهري من التوجه الزراعي التقليدي إلى اقتصاد تقوده المنتجات البترولية في قطاع الصناعة وقطاع الخدمات الكبير ، وبين الأعوام ١٩٩٤م و٢٠٠٤م فإن الناتج المحلي الإجمالي من الزراعة قد تناقص بصورة ثابتة من ٢٢% إلى حوالي ١٤% من الإجمالي بينما الناتج المحلي الإجمالي المتأتي عن الصناعة قد نمى بنسبة ٣٨% من الإجمالي .

إن سياسة الحكومة بدعم من المجتمع الدولي هي أنه يجب على البلاد أن تعتمد على قطاعها الخاص كمحرك أساسي للنمو الاقتصادي المحلي وهو المولد الرئيسي للفرص الوظيفية وهو العربة الرئيسية لزيادة وتنويع الصادرات[1].



شكل (٢-٤) الناتج المحلي الاجمالي اليمني بحسب القطاعات للاعوام ٩٤-٢٠٠٤م

[1] البنك الدولي ، تقييم البيئة الاستثمارية في اليمن ، العام ٢٠٠٦ ، ص٨

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٢-٦ التطور العمراني لمدينة صنعاء :

- مقدمة :

إذا كان من المسلم به أن تاريخ بداية النمو الحضري لمدينة صنعاء يعود إلى القرن الأول قبل الميلاد ، وهي الفترة التي ازدهرت فيها الحضارة السبئية ، فإن دراسة النمو الحضري لهذه المدينة تكتنفها الصعوبات والمشاكل ، خاصة أن مقتضيات التطور الحضري للمدينة ، وعوامل نشوء التجمع البشري فيها عديدة ومتنوعة ، لكنها تختلف في درجة أهميتها اختلافا كبيرا ، ومن الثوابت في مضمار التعرف على المورفولوجية الحضرية للمدينة هو أنها قد نمت بصورة تدريجية وتلقائية إلى حد كبير ، لكن من الملاحظ أن ذلك النمو التدريجي والتلقائي قد تطور مع الزمن مجسدا عددا من القواعد الحضرية المعروفة ب " قانون دوام التخطيط " ، وهي القواعد التي تمكننا الآن من متابعة ملامح هذا التطور ، ورغم قلة المصادر بل وندرتها حول تاريخ التطور الحضري لمدينة صنعاء فإن نشوء المدينة بصورة تدريجية تلقائية وطبيعية ستبقى حقيقة ماثلة ذلك أنها لم تنشأ كما نشأت معظم المدن الرومانية خلال القرن الثاني الميلادي أو المدن الإسلامية أو المدن الحديثة طبقا لمخطط مسبق وتصميم مصطنع .. أو بناء على قرار أصدرته السلطات ذات العلاقة.[١]

وتعتبر مدينة صنعاء في موقعها الجغرافي واحدة من أقدم وأعرق المواقع التي غرست فيها بذرة الاستيطان الحضري في اليمن ، بغض النظر عما حل بها من مراحل ازدهار واضمحلال مما يعكس اعتزازها بموقعها الجغرافي [٢] .

وقد نشأت مدينة صنعاء بصورة تدريجية تلقائية طبيعية عززتها العوامل الأخرى إذ من المعتقد أن التجمع البشري في مدينة صنعاء قد بدأ على شكل قرية تطورت تدريجيا من مجموع قرى متناثرة حولها في حوض صنعاء الذي تطوقه الجبال ، لكي تكون البداية وقد تكافلت هذه القرى مع بعضها في إطار هو الحوض الفسيح ، ومن ثم اندمجت أطرافها مما زاد من الشعور بتحقيق المصلحة الأمنية والاقتصادية ومن اقدم الأمثلة هو تلاحم قريتي صنعاء وشعوب ، تطورت شيئا فشيئا جاء قصر غمدان ليحفز بنشوء المزيد من المباني لحرس الملك السبئي وحاشيته في المدة ١١٥-٣٠٠م .[٣]

---

[1] الحداد ، د/ عبد الرحمن " المظاهر التاريخية للتطور الحضري لمدينة صنعاء " دراسات يمنية ، العدد ٤٥ ، ١٩٩٢م مركز الدراسات والبحوث اليمني .

[2] تمام ، مصطفى عبد العال " مدينة صنعاء ومسيرة التطور الاستيطاني الحضري " مجلة كلية الآداب ، جامعة صنعاء العدد ٨ ، ١٩٨٨م .

[3] الأكوع ، أسماعيل بن علي " لمحه تاريخية عن صنعاء " مجلة الإكليل ، العدد الخامس ، سبتمبر ١٩٨١م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٢-٧ مراحل التطور العمراني لمدينة صنعاء :

يساعد تحديد مراحل التطور العمراني للمدينة ودراستها على فهم نسيج المدينة والعلاقة بين الوظيفة والشكل وبالتالي تركيبها الداخلي ولقد حاول الكثير من الباحثين تحديد المراحل التخطيطية التي مرت بها مدينة صنعاء فقد حددت بثلاث مراحل حسب ما أشار إليه الكباب[١] :

١) النمو الحضري للمدينة منذ القرن التاسع عشر .
٢) النمو الحضري للمدينة بين الفترة ١٩٦٢ – ١٩٧٠م .
٣) النمو الحضري للمدينة بين الفترة ١٩٧٠ – ١٩٨٠م .

ويمكن تقسيم نمو مدينة صنعاء إلى ثلاث مراحل مورفو لوجيه مرت بها حسب ما أشار إليه السعدي [٢]:

١) المرحلة الأولى : وتتمثل بالمدينة القديمة (القطاع الشرقي) .
٢) المرحلة الثانية : تتمثل بحي بير العزب والقاع (القطاع الغربي) .
٣) المرحلة الثالثة : تتمثل بالأحياء الحديثة خارج الأسوار بعد ثورة ١٩٦٢م .

أما العشاوي [٣] فقد أشار إلى انه قد تم التمكن من تحديد المراحل التي مرت بها مدينة صنعاء حتى أخذت صورتها الحالية :

١) المرحلة الأولى ما قبل عام ١٥٣٧م .
٢) المرحلة الثانية في الفترة ١٥٣٧ – ١٩٦١م .
٣) المرحلة الثالثة في الفترة ١٩٦٢ – ١٩٧٠م .
٤) المرحلة الرابعة بعد ١٩٧٠م .

ومن خلال دراسة ما توصل إليه بعض الباحثين من تحديد مراحل تخطيط المدينة وتحليلها يمكن التوصل إلى تحديد أكثر دقة لمراحل التطور العمراني كما يوضح الشكل (٢-٥) وهي كالتالي

١. المرحلة الأولى (ما قبل ثورة ٢٦ سبتمبر ١٩٦٢) ويمكن تقسيمها إلى فترتين :
   أ - فترة ما قبل ١٥٣٧م (صنعاء القديمة – القطاع الشرقي) .
   ب - فترة ١٥٣٨ – ١٩٦١م (القطاع الغربي – بير العزب) .
٢. المرحلة ا لثانية (١٩٦٢ – ١٩٧٨م) .
٣. المرحلة الثالثة (فترة التخطيط) ١٩٧٨ – ١٩٩٠م .
٤. المرحلة الرابعة (ما بعد الوحدة) ١٩٩٠م –١٩٩٩م .
٥. المرحلة الخامسة (تحديث المخططات العامة) ١٩٩٩-٢٠٠٩م.

وفيما يلي نتناول الخمس المراحل بالتفصيل :

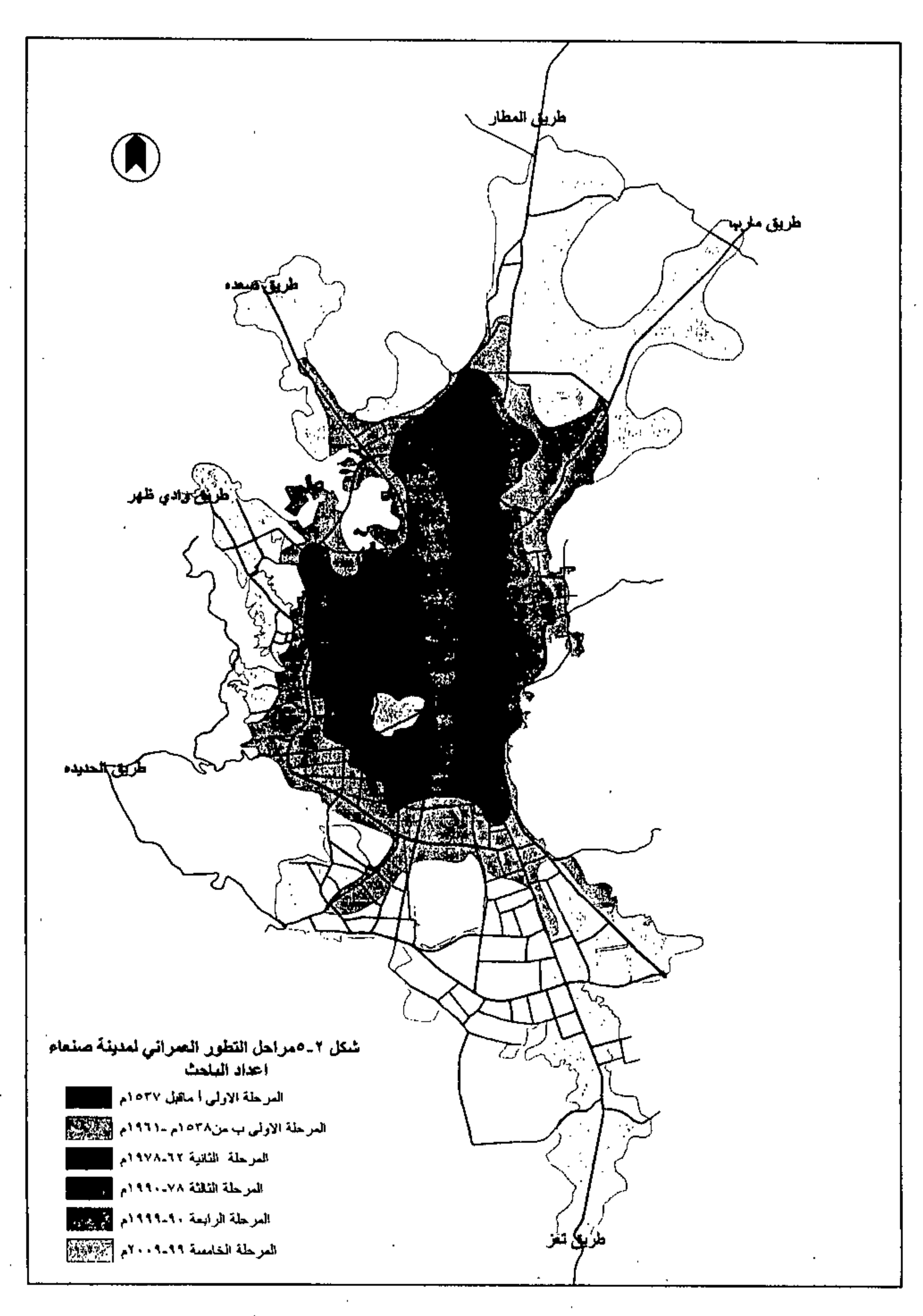
---

(1) Al-Kabab, Abdulaziz ,, Implementing Physical Plan In Yemen ,, a case study of sanaa , university of Liverpool ,the degree of Doctor in philosophy, may 1991.

(2) السعدي ، د.عباس فاضل " التطور المورفولوجي لمدينة صنعاء " دراسات يمنية ، العدد الخامس عشر ، مارس ١٩٨٤م .

(3) العشاوي ، د. عبد الحكيم ناصر " مدينة صنعاء تركيبها الداخلي وعلاقاتها الاقليمية " ، الجمهورية اليمنية صنعاء ١٩٩٨م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

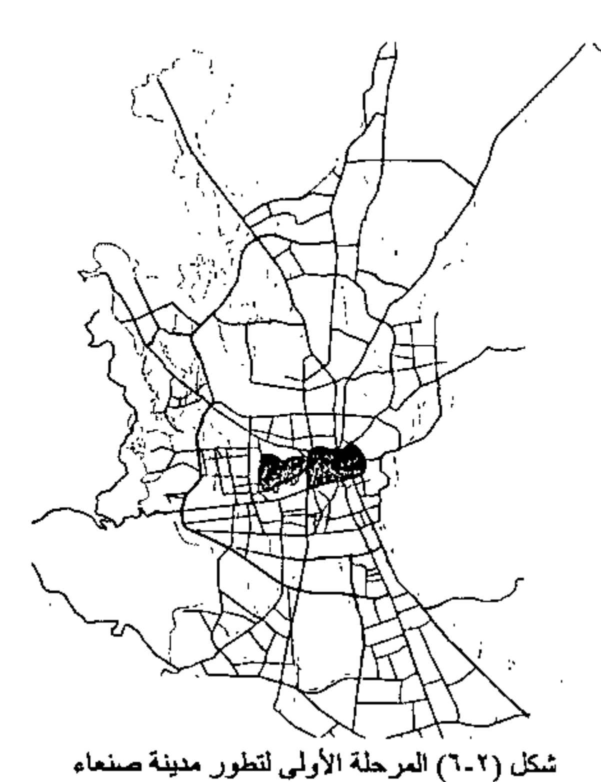


شكل ٢-٥ مراحل التطور العمراني لمدينة صنعاء
اعداد الباحث

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٢-٧-١ المرحلة الأولى (الفترة الأولى) فترة ما قبل ١٥٣٧ م
(مدينة صنعاء القديمة – القطاع الشرقي)

اعتبرت هذه كمرحلة أولى ما قبل الثورة نتيجة لأن نمو المدينة في هذه المرحلة محدود جداً ابتداء بالفترة الأولى(ما قبل ١٥٣٧م) وانتهاء بالفترة الثانية (١٥٣٨م – ١٩٦١م) حيث أنه في هذه المرحلة ظل نسيج المدينة محافظاً على شكله وظلت المدينة كما هي لسنوات طويلة .



شكل (٢-٦) المرحلة الأولى لتطور مدينة صنعاء

من المعتقد أن التجمع البشري في صنعاء قد بدأ على شكل قرية تطورت شيئاً فشيئاً ثم جاء قصر غمدان ليسمح بنشوء المزيد من المباني لحرس الملك السبئي وحاشيته وأسوار القصر وتحصيناته ويتبع هذا التجمع البشري وجود المعبد وأدى هذا التطور إلى فرض أنشطة أخرى تجارية وحرفية خارج أسوار القصر [١] . وربما تمثل القلعة التاريخية التي أقيمت فوق سفح الجبل (جبل نقم) في الجانب الشرقي من مدينة صنعاء القديمة النواة الأولى للمدينة ثم تطور تخطيطها لتصبح مدينة ذات سور دائري وسطها القليس [٢] قبل الإسلام ثم الجامع الكبير بعده ، فضلاً عن سوق المدينة وما يتضمنه من حوانيت وخانات (سماسر) ثم ازدهر إ إلى جوار سورها الشمالي حي سكني كان استمراراً لمدينة صغيرة اسمها شعوب ، ويعتقد أن المدينة شهدت تدهوراً كبيراً أبان الغزو الحبشي عام ٥٢٥م كما عانت من الاضطرابات السياسية دامت حتى السنة السابعة للهجرة عام ٦٢٨م وهو العام الذي اعتنقت فيه اليمن الدين الإسلامي الحنيف [٣].

وقد ازدهرت المدينة وتوسعت في العصر الإسلامي فقد شهدت مظاهر إيجابية في مجال التطور الحضري حيث اقترن هذا العصر بتعديلات أساسية أثرت في بنيتها الحضرية ، حيث تم إنشاء الجامع الكبير في العام السادس للهجرة (٦٢٧ م) وشيدت العديد من المساجد الأخرى .
وقد ضاعف السور من شرعيتها في نظر القبائل المحيطة به كونها عاصمة ثانية في عهد سبأ ، ثم عاصمة أولى في عهد الملك الحميري (سيف بن ذي يزن) بعد طرد الأحباش ، وحتى سنوات قريبة كان السور بأبراجه ١٢٨ وأبوابه وارتفاعه الذي يتروح بين سبعة وعشرة أمتار يحيط بالمدينة وفي توسعها وصلت حدود مدينة صنعاء إلى مجرى السايله واستمر توسعها في العصور الإسلامية المتعاقبة [١] .

---

(1) الحداد ، د/ عبد الرحمن " المظاهر التاريخية للتطور الحضري لمدينة صنعاء " دراسات يمنية ، العدد ٤٥ ، ١٩٩٢م مركز الدراسات والبحوث اليمني .
(2) القليس : معناها الكنيسة ، وهي التي بناها ابرهه الحبشي في القرن السادس قبل الاسلام لتكون قبلة العرب .
(3) العشاوي ، مصدر سابق .
(1) الحداد ، مصدر سابق .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وقد ازدهرت في عهد هارون الرشيد ٨٧٦م وارتفع عدد سكانها ودورها ومساجدها واستمر الازدهار إلى نهاية القرن الثالث للهجرة (التاسع الميلادي) إلى أن بدأ الوهن والخراب يزحف إليها في عهد احمد بن قيس الضحاك (٣٨١هـ / ٩٩١م) فانخفض عدد دورها إلى ١٠٤٠ دار واستمر الخراب حتى عصر الرازي الصنعاني (٤٦٠هـ / ١٠٦٧ م) ثم انخفض عدد المساكن وتناقصت المساجد وقلت الحمامات والمعاصر والمطاحن ، واستقرت مرة أخري في عهد الصليحيين وفي عهد الدولة الهمدانية في القرن السادس الهجري (الحادي عشر الميلادي) والدولة الأيوبية في نهاية القرن الثاني عشر الميلادي توسعت وامتدت إ إلى غرب مجرى السايلة ، ومد سورها إلى باب السبحه (السبح) كما أنشئ حي النهرين الذي أقيم في طرفه الجنوبي مقراً للحاكم عرف ومازال (بستان السطان) [2].

أما تخطيط المدينة فيعتمد أساساً على نظام الحارات. فالبنايات رغم أنها تبدو متلاصقة عن بعد إلا أن الشوارع تخترقها بطريقة منظمة ، بحيث يكون في كل حارة مسجد وأمامه بستان (مقشامة) يمول سكان الحارة بما يحتاجون من خضر وفاكهه ، وكان يتبع كل مسجد بئر لتزويده بالمياه بحيث تذهب المياه الزائدة إلى المقشامة لري محاصيلها واشجارها [1].

وأما بخصوص أنظمة الشوارع فإنها أخذت النظام العضوي الذي يتكون من أزقه ملتوية وضيقة وغير مستوية أي أنها لا تتبع نمطاً موحداً من حيث الاتساع والاتجاه كما أن عرض بعضها لا يتجاوز المترين وذلك لعوامل طبيعية وأمنية ، أما الطراز المعماري في هذه المرحلة فهو الطراز الحميري ومساحة المسكن لا تتجاوز ١٠٠ متر مربع إذ كان نظام الطوابق المتعددة هو السائد ، وبهذا توسعت المدينة رأسياً مما يمثل افضل استثمار للأرض ، ووصل عدد السكان في هذه المرحلة ٣٧,٧٦٠ نسمة وتقدر مساحتها ١,٦٨كم٢. أما طول محيط مدينة صنعاء خلال هذه المرحلة أي طول السور الذي كان يحيط بالمدينة القديمة فهو يقرب من ٦.٢ كم ويوجد على السور خمسة أبواب هي باب اليمن ، باب شعوب ، باب الشقاديف ، باب ستران ، باب خزيمة أما مواد البناء المستعمله في هذه المرحلة فهي المواد المنتجة من المواد المتوفرة في موقع المدينة مثل الحجر والياجور والنورة والجبس والخشب والقضاض ، وقد ضمت المدينة عدداً من الحارات السكنية منها حارة بستان شارب والابهر وصلاح الدين وقبة المهدي وبحر رجرج والقاسمي والجامع الكبير وحارة موسى وحارة بستان السلطان.



شكل ٢-٧ مدينة صنعاء القديمة

المصدر : تاريخ مدينة صنعاء للرازي

[2] العشاوي ، مصدر سابق .

[1] السعدي ، مصدر سابق .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٢-٧-٢ المرحلة الأولى(الفترة الثانية) ١٥٣٨ – ١٩٦١ م
(بير العزب – ا لقطاع الغربي)

تتمثل الفترة الثانية من المرحلة الأولى باستحداث حي جديد في الجانب الغربي من صنعاء خلال العهد العثماني الأول (١٥٣٨ – ١٦٣٥) ويدعى بير العزب وتوسع بعد ذلك فتغلب هذا الاسم على الحي كله وكان معظم ساكني الحي من موظفي الدولة العثمانية [١].
وطابع البناء فيه يختلف عن طابع منازل المدينة القديمة ، إذ أن الطابع الغالب عليه هو الطابع التركي ، وكان هذا الحي ا كثر اتساعاً ونظافة في شوارعه واكثر عددا في حدائقة من المدينة القديمة وكان لكثير من بيوته حدائق وفي الحديقة مفرج وامامة نافورة تظللها أشجار مثمرة تحيط بها عرائش الأعناب .
ولم تكن هناك حاجة لاقامة سوق جديد في بير العزب بل تم الاكتفاء بالخدمات التي يؤديها السوق التقليدي في المدينة القديمة ولهذا ظل هذا الحي منطقة سكنية ، وخلال هذه الفترة بنى العثمانيين في المدينة القديمة (جامع البكيريه) ١٠٠٥هـ – ١٦٩٦م وفي القرن الثامن عشر انشأ الإمام المتوكل في الطرف الغربي من المدينة القديمة حياً بنى فيه عدداً من القصور ومسجداً وحمامات وحديقة وما يزال المسجد الذي يقع في باب ا لسبح يعرف باسم (قبة المتوكل) أما (حي القاع) فقد أنشئ في الجانب الغربي من بير العزب ولا يفصله عنه سوى سور صغير وهو على بعد ٥.١كم غرب المدينة القديمة وقد اقيم هذا الحي ليسكنه اليهود بعد عودتهم من المخا في أواخر القرن السابع عشر بعد أن أبعدوا اليها عام ١٦٨٠م من البقعة التي كانوا يقطنوها سابقاً والواقعة في موضع سوق السبحة (باب السباح) .
ويتميز حي القاع بأزقته الضيقة وانتشار دكاكين صغيرة فيه مقتطعة من المنازل كانت تستعمل لأغراض التجارة ، وتخطيط الحي يقوم على أساس نظام الحارات أو الفسح ، حيث تشيد المنازل حول فسحة من الأرض تحيط بها من كل جانب عدا مدخلها وربما كان للمدخل باب يستخدم لغرض دفاعي وقد صممت المنازل بحيث يسهل الانتقال من بيت لآخر [٢] ، ومع دخول العثمانيون في بداية ١٨٧٠م مرة أخرى مدينة صنعاء تم بناء السور الثاني لمنطقة بير العزب بما فيه حي القاع بين ١٨٧١م ، ١٨٧٩م وبهذا اصبح هناك مدينة توأم للمدينة القديمة في القطاع الغربي مع وسط ضيق بين النصفين يسيطر علي جامع المتوكل ،وقد انشأ العثمانيون في هذه الفترة بعض الطرق والمستشفيات الحربية وعدداً من الأبراج بفواصل منتظمة خارج السور وكذلك بنيت العديد من المباني الجديدة مثل المحلات الجديدة والقهاوي وأكاديمية حربية ومدرستين مدنيتين ومدرسة صناعية [٣].
ولقد أعيد بناء أسوار المدينة في عام ١٩٠٥م ولكنها تضررت مرة أخرى من الحصار المكثف الذي فرض عليها من قبل الإمام يحيى عام ١٩١١م .
وبعد انسحاب العثمانيون الثاني ١٩١٨م بدأت فترة حكم الإمام حميد الدين وبذلك استمرت صنعاء عاصمة اليمن .

---

[١] الأكوع ، أسماعيل بن علي " لمحة تاريخية عن صنعاء " مجلة الإكليل ، العدد الخامس ، سبتمبر ١٩٨١م .
[٢] السعدي ، مصدر سابق .
[٣] Al-kabab ، مصدر سابق .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

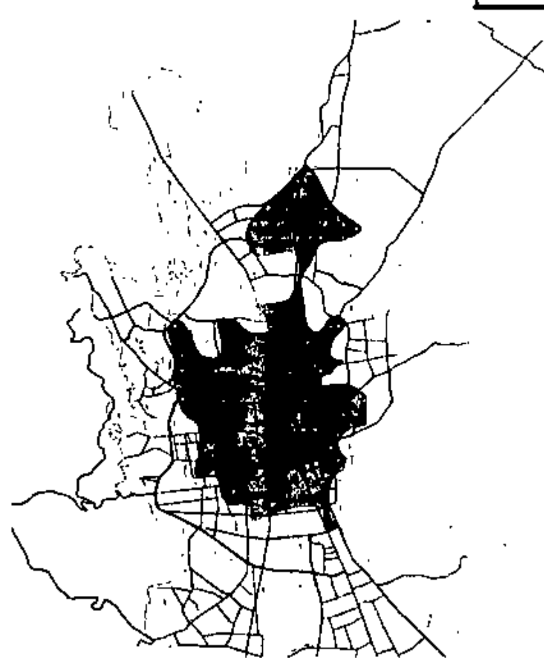
ولقد كان التغيير بسيطاً خلال العقود الثلاثة اللاحقة فلقد شيدت بعض القصور الملكية ، دار الشكر (المتحف الحالي) ، دار السعادة (المتحف الوطني) حتى عام ١٩٤٨م عندما سمح الإمام للقبائل بنهب مدينة صنعاء والهجوم عليها . وقد تضررت ا لعديد من المنازل الكبيرة من اثر الهجوم وخصوصاً منازل بير العزب ، وفي الفترة من (١٩٤٨ -١٩٦٢م) أصبحت مدينة تعز هي عاصمة اليمن حيث نقل الإمام احمد مقر الحكم إليها ، بينما شهدت صنعاء في هذه الفترة تحسينات بسيطة للمنازل التي تضررت من هجوم القبائل. [١]

ومن خلال ما سبق يتضح أن مدينة صنعاء قد توسعت خلال المرحلة الثانية توسعاً كبيراً في الامتداد الأفقي والحجم والوظائف وأصبحت تبدو كأنها تنقسم إلى مدينتين مستديرتين تقريباً صنعاء القديمة ، وبير العزب بما فيه القاع ، تلتقيان في الجزء الأوسط منهما عند كل من باب الشقاديف ، وباب السبح ، وباب خزيمة ، مكونتين في النهاية ما يشبه المستطيل غير المنتظم ، وحول كل من المدينتين سور خاص .

وتضاعفت مساحة المدينة في هذه المرحلة عما كانت عليه في المرحلة السابقة حيث أصبحت مساحتها ٢٤٣ هكتار ، بعد أن كانت ١١٨ هكتار في الفترة الأولى ، وتشير تقديرات حجم المدينة خلال الفترة الثانية إلى أن سكانها تراوح بين ٢٠ ألف نسمة عام ١٩٠٥ م ، ٥٥ ألف نسمة في نهاية هذه المرحلة ، أما طول محيط المدينة (طول سورها) فقد تضاعفت في هذه الفترة بحيث أصبح طول محيط القطاع الغربي من صنعاء مضافاً إليه طول محيط القطاع الشرقي حوالي ١٢.٥ كم أي ضعف ما كانت عليه في الفترة الأولى [٢] ، أما نظام الشوارع في هذه الفترة فاستمر عضوياً لكنه ذو استقامة نسبية واكثر سعة أيضا عن الفترة السابقة وقد تطور نمط البناء مقارنة بنمط البناء في المدينة القديمة إذ ظهر آثار الطابع ا لتركي على بعض من مباني هذه الفترة ، وأما مساحة المسكن فإنه وصل بمتوسط ١٥٠م^{٢} ، وقد استخدمت في بنائها مواد البناء المحلية المستخدمة في الفترة الأولى [٣] .

٢-٢-٧-٣ المرحلة الثانية : ١٩٦٢ -١٩٧٨ م

تم اعتبار هذه كمرحلة ثانية لأنها نقطة تحول في مسار تخطيط المدينة حيث قامت ثورة ٢٦ سبتمبر ١٩٦٢م ، وأحدثت تغييرات سياسية واقتصادية واجتماعية وثقافية وتخطيطية أثرت بدورها على نظام تخطيط المدينة حيث تم الخروج من نطاق المدينة القديمة والتوسع خارج أسوارها على حساب الأراضي الزراعية وبدأ التغيير في نمط الحياة الاجتماعية وتم هدم بعض أسوار المدينة القديمة واستحداث شوارع جديدة مستقيمة وأنماط معمارية جديدة خاصة مع دخول المنشآت الخرسانية والشوارع الاسفلتية كما تم استحداث مراكز تجارية جديدة وبدأت محاولات لتخطيط المدينة في هذه المرحلة.



شكل (٢-٨) المرحلة الثانية لتطور مدينة صنعاء

---

(1) Al- kabab، مصدر سابق .
(2) السعدي ، مصدر سابق .
(3) العشاوي ، مصدر سابق

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

انطلقت حركة التوسع العمراني والسكاني نتيجة للهجرة التي حدثت فامتدت إلى خارج الأسوار بل هدمت أجزاء عديدة من السور الذي كان يحيط بقطاعيها وتكثف زحفها ا لعمراني في جميع الاتجاهات من قاع صنعاء على حساب الأراضي الزراعية المجاورة وبذلك تكون صنعاء قد دخلت المرحلة الثانية من مراحل تطورها ، وخلال المدة ١٩٦٠ ــ ١٩٧٠ م حدثت تطورات تخطيطية مهمة في مدينة صنعاء لا سيما في الفترة التي أعقبت الثورة فبدأت الشوارع تستقيم وتغطى بالإسفلت حيث بدء في هدم المباني القديمة التي كانت تعترض استقامة الشوارع ، كما شيدت الأرصفة والميادين ، وبفضل إنجاز طريق (صنعاء ــ الحديدة (١٩٦٢م) من قبل الصينيين دخلت المدينة عصر الألة ، حيث سهل هذا الطريق استيراد المكائن والآلات التي تطلبتها ظروف التوسع والتحديث في المدينة [٢] ، وقد أحدثت الحرب الأهلية التي بدأت بعد الثورة واستمرت حتى نهاية الستينات تغييرات يمكن أخذها بعين الاعتبار في مدينة صنعاء وكان اكبر تغيير رئيسي ملحوظ هو تكسير باب السبح ١٩٦٦م لكي يسمح بتوسيع الميدان العام (ميدان التحرير) والواقع بين المدينة القديمة ومنطقة بير العزب

وقد تبع هذه التغيير إنشاء ذراعين جديدين من الشوارع التجارية وأصبحت منطقة التحرير المركز التجاري الرئيسي للمدينة ، كما تم أيضا إنشاء العديد من المباني التجارية والحكومية جنوب باب خزيمة وبتعبيد شوارع مثل شارع جمال أصبح هناك أهمية مركزية لميدان التحرير كمركز تجاري وأصبح هناك خط مواصلات آخر محوري من الشمال إلى الجنوب يمر خلال الميدان عبر شارع علي عبد المغني ومحور آخر من الشرق إلى الغرب عبر طريق الحديدة [٣].

وخلال الحرب الأهلية أنشأت الحكومة الجمهورية أول طريق دائري خارج أسوار المدينة جنوب باب اليمن وشمال باب شعوب ، وبعد إيقاف الحرب ١٩٦٩م توسعت صنعاء بشكل كبير وسريع في الناحية الغربية من الحدود القديمة .

كما تم بناء جامعة ومناطق سكنية حولها وذلك في اتجاهات الجنوب والشمال من سور بير العزب اي جنوب طريق الحديدة وشمال الطريق المؤدية إلى وادي ظهر كما نشأت مباني سكنية ومباني السفارات ، وفي نفس الوقت تم نمو المنطقة الواقعة على امتداد الطريق المؤدية إلى الروضة من باب شعوب وكذلك نمت وتوسعت المنطقة الجنوبية ابتداء من باب اليمن .

وعندما أزيل المطار القديم من موقعه جنوب العاصمة إلى موقعه الحالي غرب الروضة وإنشاء مطار دولي حديث فإن الحكومة وضعت خطة لتوسعة المدينة إلى جهة الشمال الغربي [١] .

ولقد كان ميدان التحرير هو المشروع الحضري الذي يمكن أن يسمى بالمحاولة التخطيطية في معظم عمليات النمو الحاصلة في الفترة بين ١٩٦٢ ــ ١٩٦٩م لانه لم يكن يوجد تخطيط للمدينة في ذلك الوقت بالرغم من إعداد الأشغال العامة والبلديات لبعض مخططات الشوارع وتقييم بسيط للأرض لم يتم تنفيذها في تلك الفترة .

أما الموقع الجديد لمدينة صنعاء فقد كا ن يقع على مسطح مستو نسبياً وأرض زراعية إلى الشمال وكانت أهم أبنية هذا التوسع هو مستشفى الكويت ، مصنع الغزل والنسيج ، المدرسة الصينية ، أما في الفترة ١٩٧٠ ــ ١٩٨٠م فخلال هذه السنوات أصبحت المدينة اكثر كثافة إسكانية ففي بداية السبعينات امتدت المدينة بسرعة إلى حدودها الغربية وذلك مع تشييد جامعة صنعاء والمنطقة السكنية المحيطة بها كما امتدت المدينة أيضا شمالي وجنوبي منطقة بير العزب وظهرت ضواحي سكنية جديدة جنوب طريق الحديدة وكذلك شمال طريق وادي ظهر

---

(2) السعدي ، مصدر سابق .

(3) Al-Kabab, Abdulaziz ,, Implementing Physical Plan In Yemen ,, a case study of sanaa , university of Liverpool ,the degree of Doctor in philosophy, may 1991

(1) Lewcoc , Ronald ,, The Old Walled City Of Sana'a ,, Unesco , 1986

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وبعد أن كان التوسع يسير في مختلف الاتجاهات بين عامي ١٩٦٢ – ١٩٧٠ تركز بعد عام ١٩٧٠م باتجاهي الجنوب والغرب وما يزال هذا الاتجاه سائداً حالياً والناتج عن اتباع الناس لاتجاهات الطرق الرئيسية (طريق صنعاء – تعز ، صنعاء – الحديدة) وكان للقطاع الخاص دوره المهم في ذلك .

وقد حدث هذا التوسع المتمثل بصورة خاصة في بناء منازل جديدة في أخصب الأراضي الزراعية الواقعة في جنوب صنعاء حول طريق صنعاء –حده وصنعاء- المطار القديم ، وصنعاء – تعز في حين تمثل التوسع نحو الغرب باستحداث مناطق عسكرية تقع شمال طريق الحديدة وتخصيص مناطق صناعية تقع في جنوبه .

وفي عام ١٩٧٢م بدأ العمل في أ ول طريق دائري في الجزء الجنوبي من المدينة ومنذ الانتهاء منه توسعت المدينة بشكل كبير بحيث شمل النمو مناطق سكنية ، صناعية ، تجارية ، مناطق مفتوحة ، شوارع ومناطق ترفيهية .

وفي عام ١٩٧٥ أصبح الجزء الجديد من المدينة ٢.٥ ضعف الجزء التاريخي من ناحية الكثافة السكانية ، ٧.٥ أضعاف في المساحة .

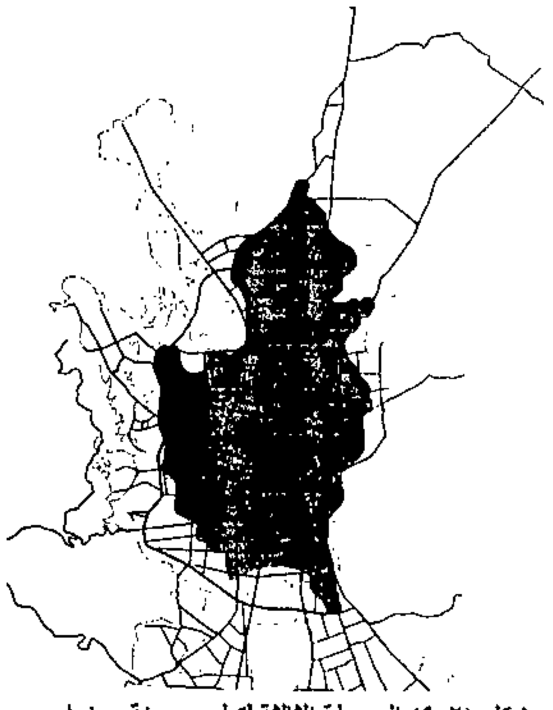
إن تطور النمو الطبيعي السريع للمدينة خلال الفترة ١٩٧٠ – ١٩٧٧م لم يكن متأثراً بمخطوطات إستراتيجية أو مخططات تقسيم الأرض ولا بأي جهة تخطيطية محلية بل كانت الشوارع تستقيم وتحدد عادة بعد مرحلة النمو العمراني .

وقد لاحظ بيجر / كمبسكس ١٩٧٨ أن تصميم أنظمة الطرق المحلية يعتبر انعكاس لحدود القطع والأراضي الزراعية أو لرغبات ملاك الأراضي الذين يقومون دائماً بالضغط على مهندسي المسح في مكتب البلدية .

وبعد التوسع الذي شهدته صنعاء وظهور الأحياء الحديثة يلاحظ وجود تباين كبير بين هذه الأحياء ومناطق السكن التي كانت سائدة في مرحلة ما قبل الثورة (المرحلة الأولى) فبينما يغلب الطابع التقليدي القديم على مناطق السكن القديمة المتمثل بالمساكن الصغيرة المحتشدة والشوارع الضيقة الملتوية والمواد المعمارية المحلية التقليدية ، نجد مناطق السكن الحديثة تتميز ببيوتها الفسيحة ذات الحدائق وشوارعها الواسعة نسبياً ، وطرقها المستقيمة ، وميادينها العديدة وتكثر فيها أيضا الأنشطة التجارية والمباني الحكومية والمؤسسات الثقافية والاجتماعية وتتكون أغلب مساكنها من طابق أو طابقين مبنية من مواد حديثة مثل الخرسانة والحديد والحجر المنشور ومما يميز الأحياء الجديدة أيضا أن مساكنها قد هيئت بحيث تستقبل وسائل الحياة الحديثة من كهرباء وماء ومجاري وهواتف وزودت بالحمامات والمراحيض الصحية بحيث كان ذلك سبباً من الأسباب التي دعت بعض السكان في صنعاء القديمة إلى هجر مساكنهم وبناء منازل على الطراز الحديث في الأحياء الجديدة.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٢-٧-٤ المرحلة الثالثة : (فترة التخطيط) ١٩٧٨ - ١٩٩٠م



شكل (٢-٩) المرحلة الثالثة لتطور مدينة صنعاء

اعتبار المرحلة الثالثة بين عامي ١٩٧٨-١٩٩٠م لأنه مع بداية هذه الفترة ١٩٧٨ م تم إعداد مخططات عامة للمدن الرئيسية في اليمن ومن ضمنها عمل المخطط العام لمدينة صنعاء (١٩٧٨م بيرجر كمبسكس) وبدأت نظريات التخطيط الحديثة تأخذ طريقها إلى اليمن وبدأ في هذه الفترة تشكيل وزارة جديدة سميت بوزارة البلديات والإسكان تشتمل على عدة إدارات من ضمنها إدارة التخطيط العمراني بعد أن كانت وزارة الشئون البلدية والقروية .

وقد تمكنت الوزارة في هذه الفترة من الحصول على دعم من جهات متعددة تركزت على المساعدة الفنية في مجال التخطيط العمراني مثل المشروع الإنمائي للأمم المتحدة ، المتطوعون الألمان ، منظمة G.T.Z الخ .

بسبب ازدحام السكان الناجم عن الهجرة الداخلية أخذت المدينة في السنوات الأخيرة تزحف باتجاهات أخرى مما أدي إلى تضخمها واتساع رقعتها كثيرا بحيث قدر بيرجر/ كمبسكس مساحتها في عام ١٩٧٧م بحوالي ٢٢ كم ٢ ، وقد توسعت المدينة باتجاهات عديدة بما يشبه النجمة أي على شكل أذرع متعددة خارج الطريق الدائري المحيط بها وذلك على امتداد الشوارع الخارجة من مركز مدينة صنعاء كالتالي :

١- امتدت المناطق المعمورة وباستغلال كثيف لاستعمالات الأرض المختلفة لمسافة ١.٣ كم بعد تقاطع الدائري مع شارع الزبيري وباستعمال متقطع لمسافة ١٧ كم إلى قرية

٢- امتد العمران على طريق حده بعد الطريق الدائري وباستغلال كثيف لمسافة ١٦ كم وبعد ذلك استغلال متقطع حتى قرية حده .

٣- نمت المدينة بشكل ذراع امتد بمحاذاة طريق وادي ظهر لمسافة ١٢ كم باتجاه وادي ضلاع

٤- اتجه ذراع من المدينة بمحاذاة طريق صعده بعد المفرق وحتى محطة التلفزيون لمسافة ٢ كم ، حيث تمثل هذا التوسع باستعمالات الأرض للأغراض العمرانية والصناعية والتجارية .

٥- نمت المدينة في السنوات الأخيرة بحيث تجاوزت مفرق صعده لمسافة ٢ كم باتجاه المطار حتى بلغت قرية الجراف وتمتد باقي المناطق بصورة متقطعة حتى الروضة التي توسعت بدورها باتجاه المطار .

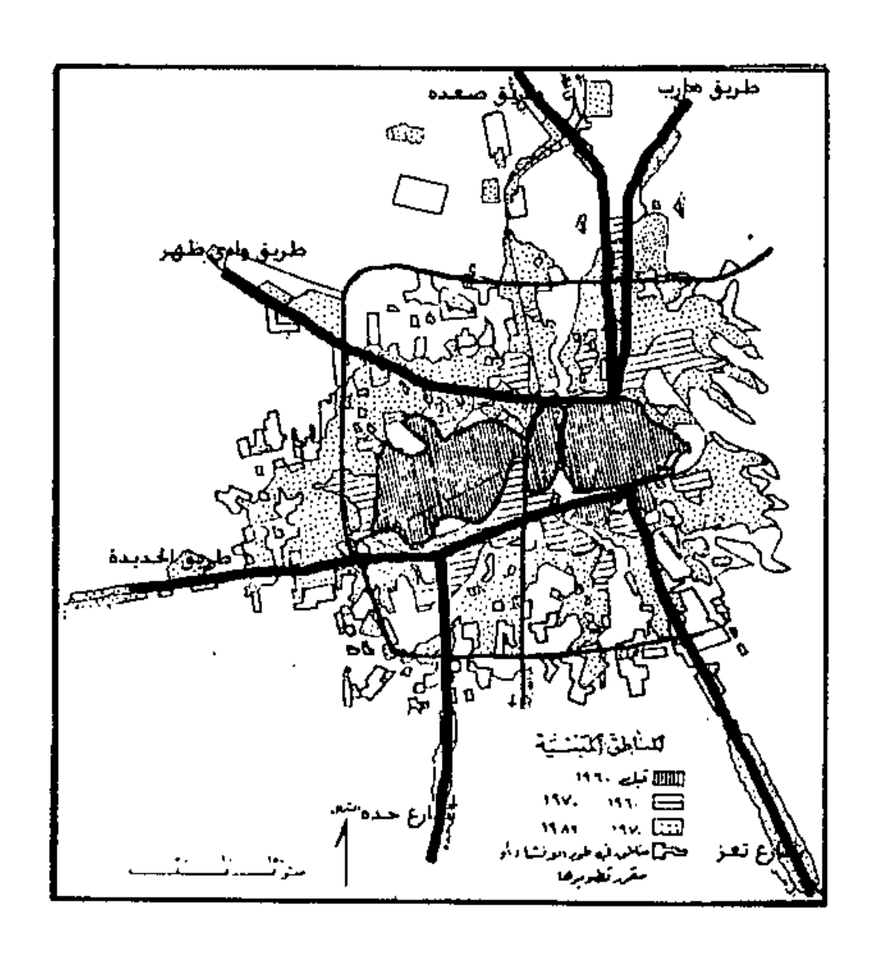
٦- امتد ذراع من مدينة صنعاء حول طريق تعز ، حيث شغلت المدينة المنطقة المحصورة بين باب اليمن والطريق الدائري لمسافة ١٨ كم ، كما امتدت ٣ كم بعد الطريق الدائري .

٧- زحفت المدينة باتجاه طريق مارب لمسافة ١كم بين مصنع النسيج وقرية هبره[1] .

---

[1] Berger & Kamp sax ,, Sana'a Master Plan ,, 1978 .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



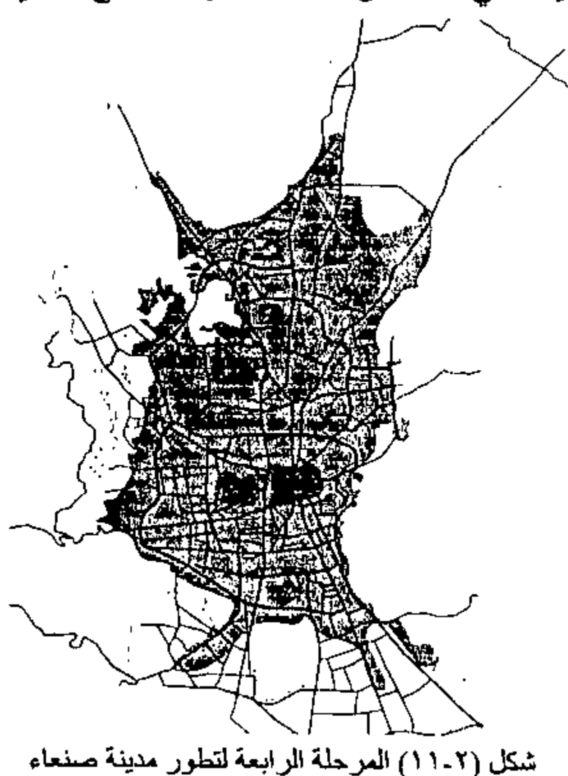
شكل ٢-١٠ التوسع العمراني في لمدينة صنعاء حتى عام ١٩٨٢م
المصدر : السعدي ، عباس فاضل

ونتيجة للنمو المتزايد للسكان وكذلك توسع المدينة في جميع الاتجاهات وبشكل عشوائي تم تكليف شركة أمريكية لويس برجر / كمبسكس ١٩٧٨م بعمل مخططات عامة للمدن الرئيسية في اليمن ومن ضمنها المخطط العام لمدينة صنعاء .
وقد تم بالفعل اعداد المخطط العام للمدينة وقد حدد المخطط العام موجهات السياسة العامة للتخطيط وزود المخطط دليل المعايير العلمية في التخطيط وقدم توصيات لاستراتيجية نمو طويلة المدى ، وتطرق إلى العناصر التالية :
استعمالات الأرض ، النقل والمواصلات ، الإسكان ، البيئة التحتية ، الأنشطة الاجتماعية ، المنتزهات والترفيه ، الحفاظ على المباني التاريخية . وقد اعتمد المخطط العام في استنتاجه على التحليلات الواسعة والشاملة للحالات الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية لمدينة صنعاء .وحيث أن المخطط العام قد قدم توصيات لإستراتيجية نمو طويلة المدى (٢٠ عاما) احتوت على عمليات مرحلية للنمط المنظم للتوسع الحضري خلال ثلاثة مقترحات ١٩٨٣ – ١٩٩٠ – ٢٠٠٠م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٢-٧-٥ المرحلة الرابعة : ما بعد الوحدة ١٩٩٠-١٩٩٩م

اعتبار المرحلة الرابعة (ما بعد الوحدة) ١٩٩٠م نظراً لحصول قفزة سياسية كبيرة وهي تحقيق الوحدة اليمنية ٢٢ مايو ١٩٩٠م وحصلت على إثرها تغييرات كبيرة سواء على الصعيد السياسي والاجتماعي والاقتصادي والثقافي حيث أصبح الضغط كبيراً على مدينة صنعاء باعتبارها العاصمة السياسية للوطن الموحد ، أيضا في هذه الفترة حصلت حرب الخليج والذي كان من آثارها عودة الكثير من المغتربين اليمنيين في الخليج إلى اليمن زاد هذا من الضغط على المدن اليمنية من حيث الكثافة السكانية والإسكانية والذي إثر ذلك سلباً في عملية التخطيط .



شكل (٢-١١) المرحلة الرابعة لتطور مدينة صنعاء

تعتبر مدينة صنعاء كبرى المدن اليمنية من ناحية الكثافة السكانية والتوسع العمراني وقد قسمت تخطيطاً إلى تسعة قطاعات شكل (٢-١٤) من قبل إدارة التخطيط بوزارة الإنشاءات والتخطيط مقسمة بين الخطوط الإقليمية لربط صنعاء بجميع مدن الجمهورية ويبلغ عدد سكانها حسب تعداد ١٩٩٤ حوالي ٩٥٠.٠٠٠ نسمة .

وقد شهدت صنعاء توسع عمراني كثيف في الأونة الأخيرة مما أدى إلى الانتشار المتسارع للبناء وبشكل عشوائي وقد كان للنمو المتسارع عدة أسباب منها :

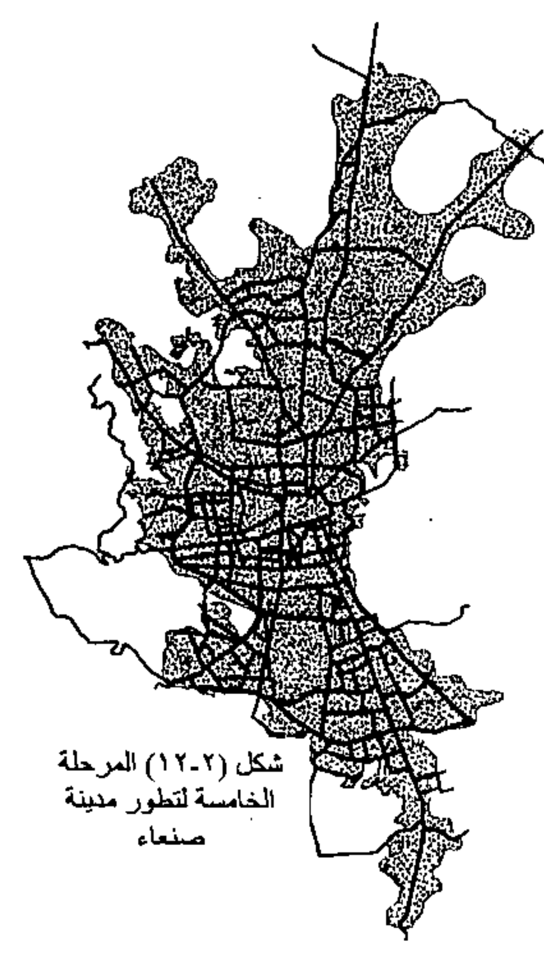
١- الوحدة الوطنية والتي جعلت صنعاء عاصمة دولة الوحدة مما أدى إلى زيادة عدد السكان فيها .
٢- الهجرة المتزايدة من الريف إلى المدينة .
٣- عودة المغتربين بعد حرب الخليج .
٤- النمو السكاني المتزايد كنمو طبيعي .
٥- عدم الالتزام بالمخططات .
٦- فارق أسعار الأراضي بين المناطق المخططة وغير المخططة .

ولهذه الأسباب التي تم ذكرها اصبح الضغط كبيراً على مدينة صنعاء من ناحية الكثافة السكانية والإسكانية مما أدى ذلك بدوره إلى التوسع العمراني السريع الذي لم تستطع وزارة الإنشاءات والتخطيط ممثله بالإدارة العامة للتخطيط العمراني مواكبة هذا التوسع وذلك بإنزال المخططات التفصيلية في الوقت المناسب الذي أدى إلى عشوائية البناء وإلى تزايد المناطق العشوائية والغير مخططة حيث أن المخطط العام الأول لم يستطع استيعاب المستجدات.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٢-٧-٦ المرحلة الخامسة : تحديث المخطط العام ١٩٩٩-٢٠٠٩م

اعتبار المرحلة الخامسة (مرحلة تحديث المخططات العامة) ١٩٩٩م وذلك نظراً لبروز العديد من المشاكل التخطيطية في مدينة صنعاء أفرزتها الفترة الماضية وعدم قدرة المخطط العام الأول على استيعاب الضغط السكاني والإسكاني على المدينة وحل مشاكلها وكذلك التوسع العمراني السريع فقد بدأ العمل في هذه الفترة على تحديث المخطط العام الأول لمدينة صنعاء .



شكل (٢-١٢) المرحلة الخامسة لتطور مدينة صنعاء

نظراً لامتداد المدينة خارج إطار المخطط العام المحدد حتى عام ٢٠٠٠م واستمرار وزيادة التوسع العمراني في مدينة صنعاء ونظراً لتزايد المناطق العشوائية والغير مخططة في الفترة ١٩٩٠ -١٩٩٩م ، وعدم قدرة المخطط العام على استعياب المستجدات التي حصلت في الأونة الأخيرة بدأ الفريق الكوبي الفني (متخصص في تخطيط المدن) بالتعاون مع إدارة المخططات العامة بوزارة الإنشاءات والتخطيط بعمل مشروع تحديث للمخطط العام لمدينة صنعاء ،وكانت أهم الأهداف العامة لمشروع تحديث المخطط العام هي :

١- تقييم سريان أو صلاحية أهداف المخطط العام الأول والذي اعد عام ١٩٧٨ من قبل لويس بيرجر .
٢- تحديد المشاكل الرئيسية في المدينة طبقاً للمواضيع المختارة .
٣- الوصول إلى مجموعة التوصيات لكل من المواضيع المدروسة .
٤- عمل تحليلات مكملة للمناطق ذات النمو المتاح من المدينة .
٥- اقتراح بدائل لإشغال المنطقة .
٦- اقتراح الإجراءات الاستراتيجية (الضوابط) التي يجب أن تؤخذ في الاعتبار في دراسة وتنفيذ المخطط العام الجديد [1].

[1] Cuban Team ,, Updating Of Master Plan Of Sana'a ,, Report , Ministry of Construction , Housing and Urban Planning , July 1998.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢

التخطيط العمراني في اليمن

٢-١	مراحل ونشأة التخطيط العمراني
٢-٢	مدينة صنعاء (حالة الدراسة)
٢-٣	الخصائص العمرانية لمدينة صنعاء
٢-٤	واقع التخطيط العمراني لمدينة صنعاء

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

الفصل الثالث :

٢-٣ الخصائص العمرانية لمدينة صنعاء

٢-٣-١ الهيكل العمراني :

اعتمد المخطط العام الاول ١٩٧٨م(مخطط القطاع) كأفضل فكرة تنموية لتخطيط مدينة صنعاء ، حيث كان هناك شعور بأن شكل مخطط النمو المتحد المركز لا يملك المرونة الكافية لمواكبة تغيرات النمو السكاني واتجاهات نمو الأرض . كما أن هذا المفهوم لم يتضمن إجراءات لتوسيع التصميم المتحد المركز، بالإضافة إلى ذلك سيكون هناك اتجاهات محدودة فيما يخص موقع التنمية الجديدة حتى ولو أن النمو المتحد المركز سوف يخطط له حول المدينة الحالية بدون الأخذ في الاعتبار الاتجاهات الحالية وبدون مؤشرات التنمية للمناطق المعرفة مما سيؤدي إلى وجود تجمعات سكانية منتشرة ومشتتة ، وينتج عن ذلك وجود مناطق غير فعالة لاستثمار البنية التحتية والطرق ، وقد ساد الشعور أيضا بأن المخطط التابع لم يؤخذ في الاعتبار بشكل مناسب كما أنه لم يستغل ديناميكية النمو الحضري وكما هو موجود في مدينة صنعاء القائمة ،حيث إن إنشاء طريق إلى منطقة جديدة بموجب المخطط التابع سيؤدي بشكل أوتوماتيكي إلى خلق تنمية خطية [1] .

وقد حدد المخطط العام سبعة قطاعات لمدينة صنعاء لتوزيع النمو المستقبلي في المدينة وكما هي موضحة في شكل (٢-١٣) وقد تم وصف الحالات القائمة في هذه المناطق كالتالي :

أ- قطاع المدينة :

احتوى هذا القطاع على المدينة القديمة والسوق حيث الكثافة السكانية العالية ، وتتميز المدينة القديمة بالمباني البرجية والشوارع الضيقة وتمثل المساحات المأهولة بالسكان حوالي ٥٧% ، وكانت حدوده من جهة الشرق عبارة عن منحدرات حادة تمثل عائقا للنمو، أما من جهة الجنوب فيحده قطاع معياد والخط الدائري ، أما من جهة الغرب فيحده قطاع عبد المغني ومن جهة الشمال والشمال الشرقي فيحده قطاع السايله .

ب- قطاع عبد المغني :

كان هناك نمو في هذا القطاع ما يقارب من ٤٨% من مساحته ،وتشتمل المساحة المأهولة بالسكان على المراكز التجارية والتي تتركز طول شارعي جمال وعبد المغني ، وتوجد فيه كثافة سكنية عالية ، كما توجد منطقة صناعية على طريق الحديدة الذي يمثل مدخلاً رئيسيا لحركة النقل الصناعي ، إلا أن الجزء الجنوبي والشرقي من هذا القطاع لم تكن فيهما أية تنمية تذكر، وتعتبر المنحدرات الجبلية حدود القطاع من الجهتين الجنوبية والغربية ، ويحده من الشمال شارع عصر،أما قطاعي المدينة ومعياد فيحدانه من جهة الغرب والجنوب الغربي

ج - قطاع السايلة :

وجد أن ٨٠% من مساحة هذا القطاع مأهولة حيث كانت تشهد هذه المنطقة نمواً جديداً واسعاً نظراً لوجود المكاتب والمؤسسات كما يقع في هذا القطاع حديقة ١٣ يونيو (الثورة حالياً) وسيكون هذا القطاع في قلب المدينة محاطاً بقطاعات الجامعة والروضة ونقم والمدينة وعبد المغني .

---

[1] Berger , Kampsax (1978) " Sanaa Master Plan " Ministry of Works and Municipalities , Sanaa .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

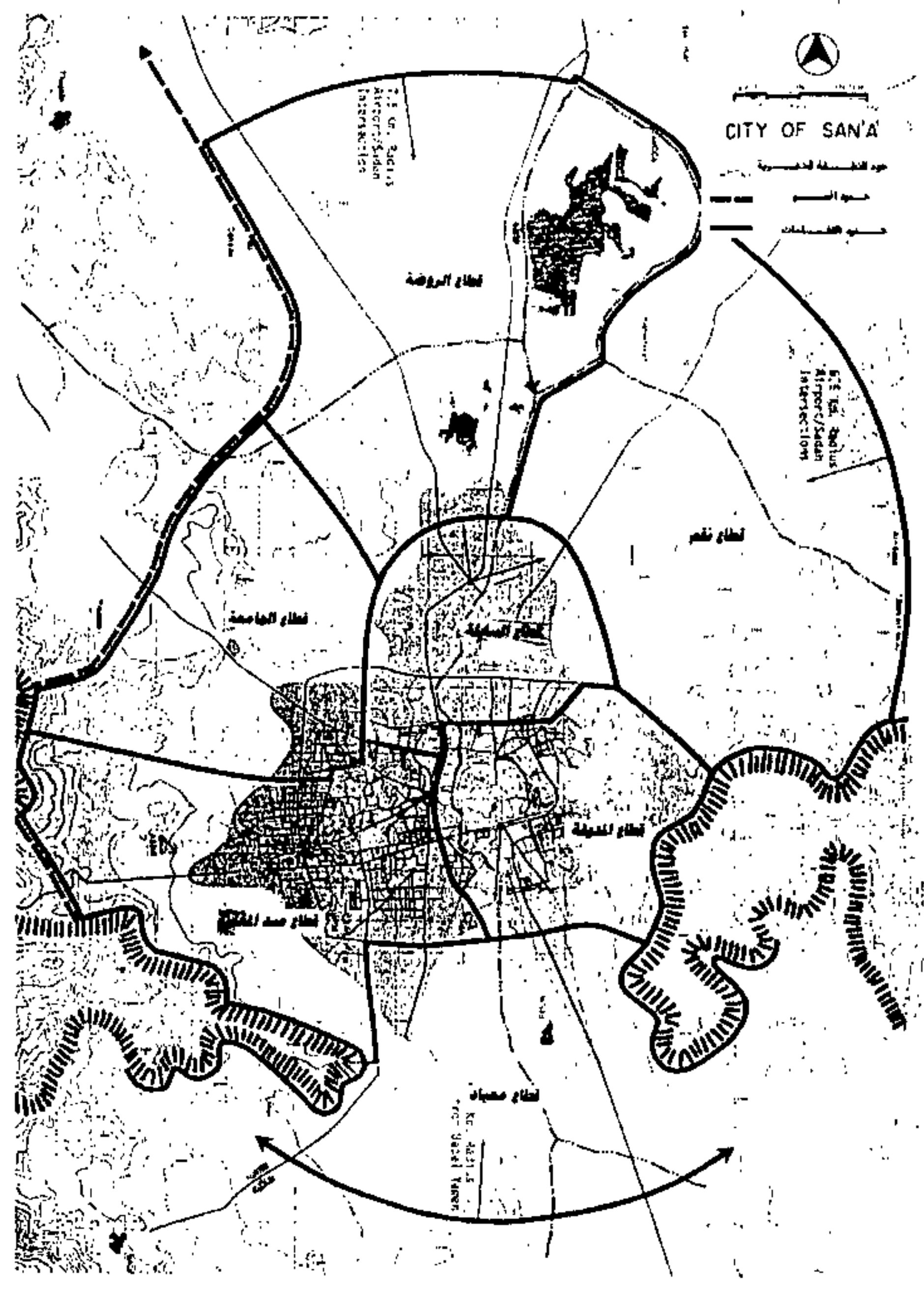
د- قطاع الجامعة :
وجد أن المساحة المأهولة من هذا القطاع تمثل ٧% ، وتعتبر جامعة صنعاء هي المرفق الرئيسي فيه ، أما بقية المرافق فيتوقع أن تتوسع بحيث تشكل منطقة جذب ، وتعتبر الحدود الشمالية الشرقية لقطاع الجامعة هي المنطقة المحمية لحقول الآبار وفي هذا الحوض أوصى المخطط بعدم النمو خلف هذه الحدود بهدف حماية أحواض المياه الجوفية ، أما شمال هذا القطاع يقع قطاع الروضة ، ويقع قطاع عبد المغني جنوب قطاع الجامعة

هـ- قطاع الروضة :
باستثناء منطقة الروضة فإن هذا القطاع كان غير مأهول بالسكان في الغالب وكانت تشكل مساحة المنطقة المأهولة ٩% من مساحة هذا القطاع وكانت هناك بعض المساحات المستخدمة للصناعة على امتداد شارع صعدة ، كما كان هناك مناطق سكنية بالقرب من قطاع السايلة ، أما المناطق السكنية (المجاورات) فهي الروضة وهي مثال للعمارة اليمنية ، وتشكل إحدى فروع السايلة حدود قطاع الروضة مع قطاع نقم ، أما الشارع المقترح من جهة الشمال الغربي فيمثل حدوداً لهذا القطاع مع قطاع الجامعة ، وفي غياب الحدود الطبيعية أو الصناعية فإن الحدود الخارجية لقطاع الروضة محدودة بنصف قطر يبلغ ٧.٥ كم يمتد من تقاطع طريقي المطار وصعدة .

و) قطاع نقم :
يقع قطاع نقم في الجهة الشمالية الشرقية للمدينة ، وكان شاغرا آنذاك إذ لم تكن تتعدى المساحة النامية ١% تقريباً ، وكانت توجد حركة سير خفيفة في طريق مأرب الذي يخترق هذا القطاع ، أما الحدود الخارجية لقطاع نقم فتمثل نصف قطر ٦.٥كم من تقاطع طريقي المطار وصعدة ، ويحد هذا القطاع من جهة الجنوب منحدرات جبلية حادة ، أما الحدود الغربية له مع الروضة فهي أحد فروع السايلة ، ويمثل قطاعي السايلة والمدينة الجزء المتبقي من حدود هذا القطاع .

ز) قطاع معياد :
سمي باسم قرية معياد وهو قطاع متناثر السكان كان فيه شريط من المساحات الصناعية التي نمت على طول طريق تعز ، أما المساحات التي بجوار شارع حده فكانت تحتوي بشكل رئيسي على فيلات سكنية لذوي الدخل العالي ، كما كانت تمثل هذه المنطقة موقعا متميزاً لعدد من السفارات الأجنبية ، كما كان يوجد في هذا القطاع المطار القديم (السبعين حالياً) ، وتمثل الحدود الجنوبية لقطاع معياد نصف قطر ٦كم من باب اليمن ، ومن جهة الشمال يلتقي قطاع معياد مع قطاعي المدينة وحدود هذا القطاع إلى جهة الغرب والشرق تتمثل جزئيا بالمنحدرات .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل ٢-١٣ قطاعات التنمية المقترحة في المخطط العام الاول

ومن الملاحظ إن القطاعات التي اقترحها المخطط العام الأول وهي سبعة قطاعات لم تؤخذ بالاعتبار لأسباب غير واضحة ولكنها استبدلت إلى قطاعات أخرى وهي تسعة قطاعات سميت من ١-٩ ،حيث تم تشكيل هذه القطاعات بين المحاور الاقليمية والشوارع الرئيسية وهي مختلفة عن القطاعات السابقة من حيث المواقع والمسميات كما في الشكل (٢-١٤) وقد وصف المخطط العام الثاني حدود هذه القطاعات ومساحاتها كالتالي[1] :

أ- قطاع (١) :

يقع القطاع داخل سور مدينة صنعاء القديمة بكثافة سكانية عالية ٣٤٦ شخص / هكتار ويتميز القطاع بالمباني الشاهقة والشوارع الضيقة كما إنه من أهم المواقع التاريخية بالبلاد وتقدر مساحته ١٦٠ هكتار .

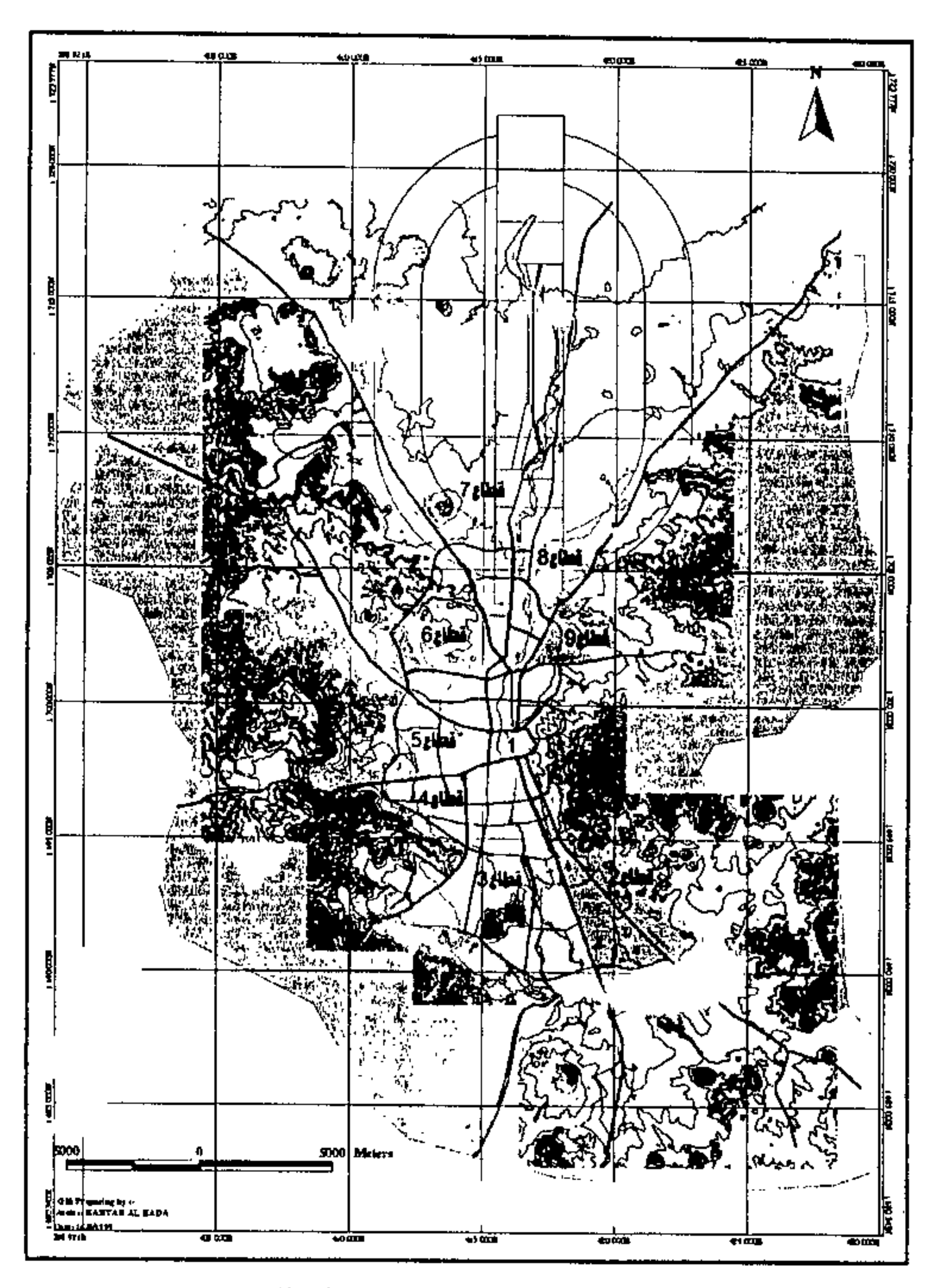
[1] وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري " تحديث المخطط العام لمدينة صنعاء " إدارة المخططات العامة ، صنعاء ١٩٩٩م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ب- قطاع (٢) :
ينحصر هذا القطاع بين شارع الدائري الشمالي الشرقي وجبل نقم شرقا وشارع تعز ويتوسط القطاع في جزئه الشمالي شارع الدائري الشرقي ،شارع خولان يتوسطه في جزئه الجنوبي وتقدر مساحة هذا القطاع حاليا بـ ١٦٧١ هكتار كمساحة مقترحة للنمو وتقدر بنسبة ٨٣% من مساحة القطاع ، ٩هتكار طرق مسفلتة ، ٥٣ هكتار منطقة سكنية ، ٥٢٣ هكتار أرض زراعية ثابتة ،٦٧٢ هكتار أرض زراعية متغيرة ، ٢٨هكتار خدمات أخرى ، ٣٨٦هكتار منحدرات غير مسموح البناء فيها.
ج- قطاع (٣) :
ينحصر القطاع بين شارع تعز غرباً وشارع حدة شرقا وشارع الزبيري شمالاً بمساحة مفتوحة جنوبا قدرها ١٦٣٤ هكتار كمساحة مقترحة للنمو وتقدر بنسبة ٨٣ % من مساحة القطاع الذي يقدر بـ ١٩٣٠ هكتار ،٣٢هكتار طرق مسفلتة ، ٣٣هكتار منطقة سكنية ، ١٥٢ هكتار أرض زراعية ثابتة، ١١٢٢ هكتار أرض زراعية متغيرة ، ١٩٥هكتار منحدرات غير مسموح البناء فيها .
د- قطاع (٤) :
ينحصر هذا القطاع بين شارع حدة شرقاً وشارع الزبيري شمالاً ومنحدرات عطان غرباً بمساحة قدرها ٨٧٧ هكتار كمساحة مقترحة للنمو وتقدر بنسبة ٥٢% من مساحة القطاع التي تقدر بـ ١٤٧٣ هكتار ، ٤هكتار طرق مسفلتة ، ١٤هكتار منطقة سكنية ، ٨٢هكتار منطقة زراعية ثابتة ، ٢٣٩هكتارمنطقة زراعية متغيرة ، ٢٣٩هكتار منحدرات غير مسموح البناء فيها .
هـ- قطاع (٥) :
ينحصر هذا القطاع بين شارع الزبيري جنوبا ووادي ظهر شمالا وشارع عبد المغني شرقا والمنحدرات غربا وبمساحة قدرها ٥٧٥ هكتار منها ،٥ هكتار طرق مسفلتة ،١٢هكتار منطقة سكنية ، ٢١٨هكتار ارض زراعية ثابتة ، ١٨٥هكتار ارض زراعية متغيرة ،١٤٥هكتار منحدرات غير مسموح البناء فيها ، ١٠هكتار خدمات .
و- قطاع (٦):
وينحصر هذا القطاع بين شارع القيادة شرقا وشارع وادي ظهر في الجنوب الغربي وشارع صعدة في الشمال الغربي بمساحة قدرها ١٠٣٨ هكتار كمساحة مقترحة للنمو وتقدر بنسبة ٨٧% من مساحة القطاع التي تقدر بـ ١١٥٨ هكتار منها ٢٢هكتار طرق مسفلتة ،٣٠هكتار منطقة سكنية ، ٦٥هكتار أرض زراعية ثابتة ، ٦٨٦هكتار أرض زراعية متغيرة ، ٢٠هكتار خدمات ،٢١٥هكتار منحدرات غير مسموح البناء فيها .
ز- قطاع (٧) :
وينحصر عند تقاطع شارع المطار وشارع صعدة ويحده من الغرب شارع صعدة ومن الشرق شارع المطار بمساحة قدرها ٢٩٨١ هكتار كمساحة مقترحة للنمو وتقدر بنسبة ٨٧% من مساحة القطاع والتي تقدر بـ ٢٩٨١هكتار ،١٩هكتار طرق مسفلتة ،٢٤٥هكتار منطقة سكنية ،٣٢٣هكتار أرض زراعية ثابتة ،٢٢٦٥هكتار أرض زراعية متغيرة ، ٣١هكتار خدمات ، ٩٨هكتار منحدرات غير مسموح البناء فيها .
ح- قطاع (٨) :
ينحصر هذا القطاع عند سور المدينة القديمة جنوباً وشارع المطار غرباً وشارع مأرب شرقاً بمساحة قدرها ٢٩٨١ هكتار كمساحة مقترحة للنمو وتقدر بنسبة ٩٤% من مساحة القطاع التي تقدر ٣٢٨٣ هكتار ،٤١هكتار طرق مسفلتة ، ١٠٠هكتار منطقة سكنية ،٧٣٧ هكتار أرض زراعية ثابتة ، ٢٠٥٩هكتار أرض زراعية متغيرة ، ٢٨هكتار منحدرات غير مسموح البناء فيها ، ١٦هكتار خدمات أخرى .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ط- قطاع (٩) : وينحصر هذا القطاع عند شارع الدائري الشمالي الشرقي وتقاطعه مع شارع مارب وشارع الأربعين شرقاً والمنحدرات في الشمال الشرقي بمساحة قدرها ١٤٧٠هكتار كمساحة مقترحة للنمو وتقدر بنسبة ٧٣ % من مساحة القطاع والتي تقدر ١٧٦٤هكتار منها ١٨ هكتار طرق مسفلتة ، ٢٤ هكتار منطقة سكنية ، ٢٩٧ هكتار ارض زراعية ثابتة ، ٧٩٤ هكتار ارض زراعية متغيرة ، ٣٢٧ هكتار منحدرات غير مسموح البناء فيها ، ١٠هكتار خدمات أخرى .



شكل ٢-١٤ قطاعات مدينة صنعاء المعدلة

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٣-٢ اتجاهات ومعوقات النمو :

تم عمل مخططين عامين لمدينة صنعاء كما ذكر سابقا وقد حدد كلا المخططين اتجاهات ومعوقات النمو للمدينة فقد أكد المخطط العام الأول (١٩٧٨م) إن إمكانية اتجاهات نمو مدينة صنعاء محدودة وأن توسع المدينة نحو الشمال والجنوب حتمي نظراً لوجود العوائق الطبوغرافية في جهتي الشرق والغرب . ولذلك فقد حدد إستراتيجية النمو للمدينة بهذين الاتجاهين ووضع المخطط توقعاته لاتجاهات النمو للمدينة على أساس المؤثرات التي قام بدراستها وحدد ما يلي :

- من المتوقع أن يندفع النمو في طريق وادي ظهر ويشجع ذلك التوسع الخاص بجامعة صنعاء ، كما أن حماية الأحواض المائية ستعيق هذا النمو المتوقع .
- باعتبار أن طريق الحديدة موقع رئيسي للتنمية الصناعية فإن معظم دخول الحركة الصناعية إلى المدينة سيكون عبر هذا الطريق، لذلك حجزت المنطقة الواقعة جنوب طريق الحديدة كمنطقة صناعية ، إما احتمال النمو المكثف باتجاه الغرب فتعيقه التضاريس الجبلية
- لم تشهد المنطقة الجنوبية الغربية اندفاع النمو باتجاهها ، إلا إن هناك نموا جديدا منفصل ظهر على طريق حده والذي تم السيطرة عليه بنمو فيلات سكنية لذوي الدخل المرتفع والسفارات الأجنبية ومن المحتمل أن تحافظ هذه المنطقة السكنية على وضعها كأفضل منطقة سكنية .
- باعتبار إن طريق تعز هو المصدر الرئيسي لتدفق الحركة المرورية والذي أنتج نموا صناعيا على مقياس صغير مع وجود احتمال لتوسع مستقبلي .
- تسبب وجود طريق مأرب في وجود حركة مرور بسيطة ، ووجود احتمال زيادة أكبر في المستقبل حيث تم تحديد مواقع كبيرة للتجمعات السكنية في هذه المنطقة .

أما ما يخص معوقات التنمية فقد حدد المخطط العام الأول ثلاث معوقات رئيسية للتنمية أهمها :

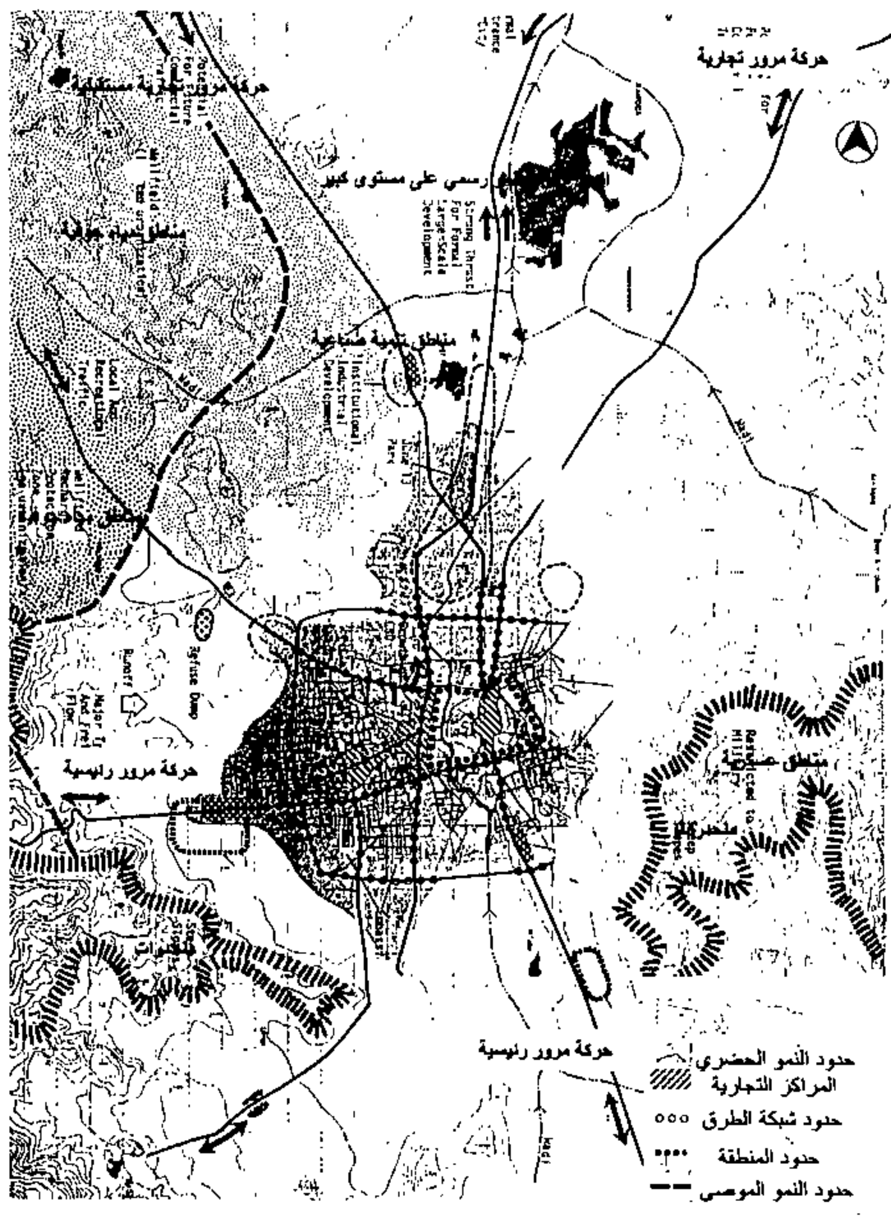
١- المعوقات الطبيعية : حيث تتمثل المعوقات الطبيعية بـ :

- المنحدرات الجبلية التي تعوق نمو المدينة نحو الشرق والغرب .
- تحديد مناطق المخزون المائي وأحواض المياه الجوفية وحمايتها من امتداد النمو نحو الشمال الغربي .
- مقلب النفايات الواقع غرب المدينة سيحد من نموها إلا إذا أزيل .

٢- المعوقات العمرانية:

- صعوبة هدم بعض المنشآت القائمة التي تعوق امتداد الشوارع ، حيث يلزم سن قوانين وأنظمة تمكن الجهات المعنية من تنفيذ ذلك .
- الافتقار إلى الضوابط الإدارية في استخدام الأراضي يحد من مدى خيارات الخطة التي يمكن تنفيذها .
- القيمة التاريخية للمدينة القديمة والسوق تؤثر كمعوق للتنمية وكذلك إمكانية تحسين الشوارع داخل المدينة .
- التوجه في أسلوب الثقافة اليمنية الحضرية سيؤثر على توزيع وإحلال الأنشطة الاجتماعية الجديدة ، وكذلك على مراكز الأنشطة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل ٢-١٥ موجهات ومعوقات التنمية في المخطط العام الأول

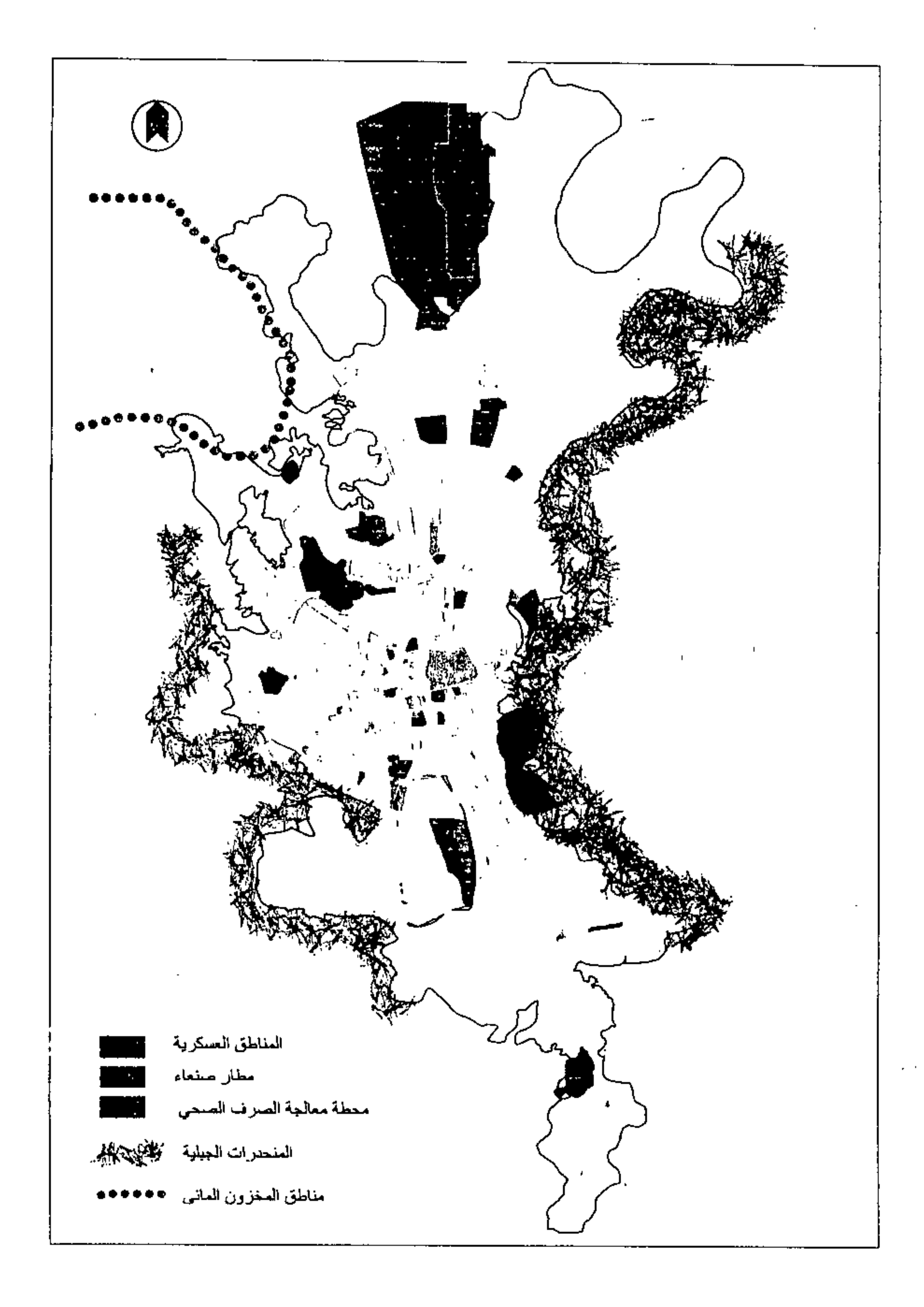
أما المخطط العام الثاني (١٩٩٩م) فقد أكد صحة توقعات المخطط العام الأول التي تمت وأفاد بأن دراسات المخطط العام الأول جزء لا يتجزأ من دراسته وأضاف الملاحظات التالية :

أ- الأفضلية للنمو في اتجاه المنطقة الجنوبية في كل المساحات بهدف إيقاف وتجنب النمو في المناطق الغربية من المطار بسبب محدداته حتى يتسنى استكمال قانون البناء ومعاييره.

ب- أشار المخطط إلى أن المدينة لن تنمو في اتجاه واحد ، وأوصي بأن تكون الأولوية للتنمية يجب أن تكون حسب المراحل التالية :

١- داخل المدينة القديمة والمناطق المعمدة الجديدة .
٢- في المناطق الجنوبية ذات الإمكانيات مع تجنب مناطق الفيضانات .
٣- المناطق الشمالية مع تجنب مناطق أحواض المياه .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل ٢-١٦ معوقات النمو لمدينة صنعاء (إعداد الباحث)

[1] (الباحث) وزارة الاتصالات وتقنية المعلومات " الخريطة الرقمية " ٢٠٠٨م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٣-٣ استعمالات الأراضي :

أكدت دراسات المخططات العامة السابقة لمدينة صنعاء أن الاستخدامات السكنية تمثل الغالبية العظمى من أراضي المدينة وغالباً ما تختلط المساكن بالمجالات التجارية والمخازن المستخدمة كورش صناعية وتكون بصورة عامه على هيئة دور ارضي و تشكل الطوابق الأرضية التجارية عامه نمط أفقي أو نسقا مستقيم على امتداد الشوارع الرئيسية .
كما أكدت أن المراكز التجارية تتواجد بصورة مكثفة في منطقة السوق لمدينة صنعاء القديمة ونطاق التجارة والأعمال الجديدة تقع في السوق المحيط بشارع علي عبد المغني، ميدان التحرير، شارع جمال عبد الناصر، وشارع الزبيري ، كما أشارت الدراسات أن المنشآت الصناعية التقليدية تقع على نطاق واسع في أطراف المدينة كانتشار المحلات الصناعية الصغيرة عبر المدينة ولكنها تتمركز بصورة خاصة على امتداد شارع تعز وحول باب شعوب وشارع صعده .

استعمالات الأراضي (الوضع القائم)٢٠٠٨م :

قدرت المساحة الإجمالية المأهولة لمدينة صنعاء ٢٠٠٧م بحوالي ٢٠٠٠٠هكتار أي ٢٠٠ كم٢ (١) وتعكس استعمالات الأراضي الوظيفة الأساسية للمدينة والأنشطة الرئيسية بها ئ، ويلاحظ أن المدينة تكاد تكون مختنقة في مركزها وحول المركز،ومحددة من جهتي الشرق والغرب وتوجد بها أراضي فضاء تصلح كامتدادات عمرانية في الشمال والجنوب، ويشكل الاستعمال السكني الغالبية العظمى من ارض المدينة ونتيجة لنمو المدينة بصورة غير مخططة علميا تداخلت بعض الاستعمالات المختلفة بشكل أثر على الهيكل العام لاستعمالات الأراضي بالمدينة، ويتضح ذلك فيما يلي :

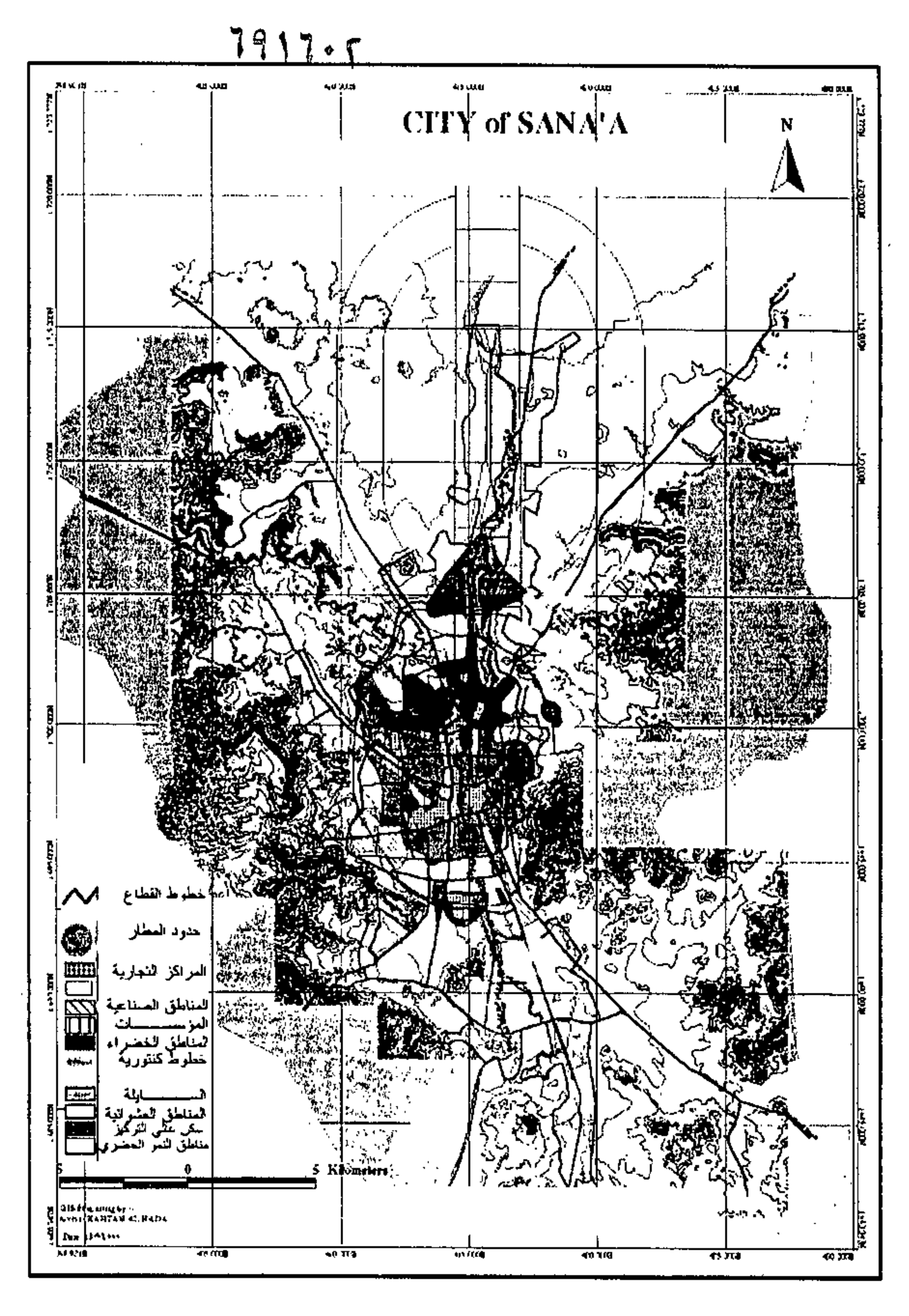
- الطوابق الأرضية أماكن تجارية عامه ونمط أفقي أو نشاط تجاري مستقيم على امتداد الشوارع الرئيسية .
- تداخل الاستعمالات السكنية مع الاستعمالات الحرفية المزعجة مثل ورش إصلاح السيارات، وورش التصنيع الصغيرة، بالإضافة إلى تداخل الاستعمال السكني مع الاستعمال التجاري.
- ازدياد عدد المراكز التجارية على ما كانت عليه وامتدت بحسب امتداد الشوارع الرئيسية .
- انتشار المنشآت الصناعية على أطراف المدينة بطرق عشوائية وتتمركز على امتداد الشوارع الرئيسية .
- الانتشار على حساب الأراضي الزراعية مما يعرض حوض المياه إلى الخطر.
- انتشار الاستعمالات العسكرية في انحاء المدينة حيث تحتل مساحات كبيرة ، الأمر الذي تسبب في حدوث اختناقات مرورية وازعاج، بالإضافة إلى أهمية تلك المواقع التي كان من الممكن أن تكون مناطق خدمات متميزة..
- تلاشي المناطق الخضراء في المدينة .

---

[١] الخريطة الرقمية للجمهورية اليمنية ، ادارة النظم الجغرافية ، وزارة الاتصالات وتقنية المعلومات، ٢٠٠٧م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

791602



شكل ٢-١٧ استعمالات الأراضي لمدينة صنعاء ١٩٩٩م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٣-٤ النسيج العمراني :

اعتمدت مدينة صنعاء القديمة العضوية كمبدأ أساسي في تشكيل المدينة والذي هو سمة معظم المدن العربية الإسلامية وبعض المدن الأوروبية في العصور الوسطى بحيث تبدو المدينة وكأنها كائن عضوي ينمو ويمتد في الاتجاهين الأفقي والرأسي وهو مبدأ مستعار من الطبيعة والكائنات الحية وينظم العلاقة بين الفراغ والكتلة وينتشر في أرجاء التكوين ويتدرج من العام إلى الخاص ومن الكل إلى الجزء [١].

وبالرغم من تلاصق مباني مدينة صنعاء القديمة إلا أن الشوارع تخترقها بطريقة منظمة بحيث تصب هذه الأزقة على ساحات تسمى الصرحات والتي تستعمل كأماكن للتجمعات الاجتماعية في المناسبات إضافة الى دورها الرئيسي كساحات توزيع .

تم تقسيم مراحل تطور النسيج العمراني للمدينة إلى خمس مراحل تبعا لمراحل التطور العمراني وخلاصة القول ان النسيج العمراني في المرحلة الأولى (الفترة الأولى) اعتمد مبدأ العضوية مثله مثل معظم المدن العربية الإسلامية وفي الفترة الثانية استمر النسيج بنفس الشكل ولكن بشوارع أكثر اتساعا ..

أما في المرحلة الثانية فقد توسع النمو إلى خارج أسوار المدينة مشكلا نسيجا جديدا منتظما نوعا ما (شبكي بسيط) وإشعاعي دائري في نهاية المرحلة .

أما المرحلة الثالثة فقد ظل النسيج يتطور في المناطق الجنوبية للمدينة مشكلا نسيج شبكي منتظم بينما احتفظ بشكله في المنطقة الشمالية عضوي مرتب وبدأ يتراجع في المناطق الشرقية والغربية عشوائي عضوي كما توضح الصور الجوية وأما في المرحلتين الرابعة والخامسة فبالرغم من ان النسيج اخذ شكل شبكي غير منتظم نتيجة لشكل المخططات التفصيلية الا أنه ظهر العديد من التجمعات العشوائية والتي وصلت إلى ٣٥ تجمع عشوائي في هذه المرحلتين .

وخلاصة الأمر فان الكتلة العمرانية لمدينة صنعاء تتألف من عدة أنسجة عمرانية من أهمها ما يلي:

- النسيج المتضام: يتركز في منطقة صنعاء القديمة، وفي بعض المناطق العشوائية للمدينة. وتتسم شبكة الشوارع في هذا النسيج بالتعرج وضيق أبعادها والحارات المسدودة، وتعاني مناطق هذا النسيج من نقص في الخدمات العامة وعدم كفاءة شبكة البنية الأساسية.
- النسيج الشبكي المتعامد: يسيطر على جزء كبير من مساحة الكتلة العمرانية للمدينة، وتتسم شبكة الشوارع فيه بالاستقامة والاتساع وثبات عروضها، وتكاد تخلو مناطق هذا النسيج من المشكلات العمرانية الحادة.
- النسيج المنفرد الغير منتظم ويتركز في المناطق العشوائية والتي تنتشر على امتداد المدينة وتتسم شبكة الشوارع في هذا النسيج بالتعرج وضيق عروضها وعدم وجود فراغات كافية كما أن الكتل البنائية غير منتظمة وتعاني مناطق هذا النسيج من عجز في البنية التحتية ، المشكلات البيئية ، انعدام الخدمات ، ملكية غير مأمونة.
- النسيج النقطي: يتركز في أطراف المدينة وتعاني مناطق هذا النسيج من نقص في الخدمات العامة وعدم كفاءة شبكة البنية التحتية وقصور شديد في الخدمات.

---

[١] هيكل ، د/ نمير (١٩٨٨) " جوانب من القيم التشكيلية لفن العمارة الصنعانية " مجلة دراسات يمنية ، العدد الخامس والثلاثون ١٩٨٩م ، مركز الدراسات والبحوث اليمني ، صنعاء .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٣-٥ الكثافات السكانية والبنائية :

إن متوسط الكثافة السكانية اليوم هو حوالي ١٣٠ شخص للهكتار والذي يمكن اعتباره متوسط أو حتى متوسط منخفض نسبياً وخصوصاً لمدينة عاصمة للبلاد يمكن أن نوضح بأن انخفاض الكثافة هو نتيجة جزئياً لأنماط الإسكان والتي هي في الأساس انعكاس للعادات والتقاليد الاجتماعية في تفضيل السكن الفردي بدلاً عن مباني الشقق المشتركة. وبحسب التعداد اليمني لعام ٢٠٠٤ فمن بين ٢٦٧ وحدة سكنية فإن ١٢٥ وحدة كانت في صنعاء وبنسبة ٥٦% في صورة سكن فردي بينما تمثل الشقق ٣٥% فقط[1].
انتشار ظاهرة التوسعات الحضرية الأفقية ذات الكثافة السكانية المنخفضة ضمن المناطق المشيدة في المدينة (١٣٠ نسمة / هكتار) . والتي ينتج عنها الاستخدام غير الاقتصادي للأراضي السكنية وتنفيذ شبكات البنى التحتية بتكلفة عالية لتغطية هذه التوسعات وفي نفس الوقت فهناك عدة مناطق في العاصمة تعاني من كثافة سكانية عالية (مثال مديرية صنعاء القديمة ٣٤٦ نسمة / هكتار ومديرية التحرير ٢٤٥نسمة/هكتار) [2].
وقد قدرت المساحة الإجمالية المأهولة لمدينة صنعاء ٢٠٠٧م بحوالي ٢٠٠ كم٢ (٣) وذلك بحسب قياسات الباحث ، وحيث أن عدد سكان مدينة صنعاء حاليا يقارب ٢ مليون فان متوسط الكثافة السكانية حوالي ١٠٠ نسمة /هكتار وهي كثافة منخفضة .

٢-٣-٦ ارتفاعات المباني :

يمكن القول بأن ارتفاعات المباني في مدينة صنعاء يمكن تحديدها بدورين إلى ثلاثة ادوار في معظم مناطق المدينة ، اما على امتداد الشوارع الرئيسية للمدينة فأن متوسط ارتفاعات المباني هو خمسة ادوار ، اما المباني ذات الدور الواحد فتنتشر على أطراف المدينة .

---

[1] أمانة العاصمة " إستراتيجية التنمية المستدامة لمدينة صنعاء " قطاع الشئون الفنية ، سبتمبر ٢٠٠٨م .
[2] أمانة العاصمة " تقييم لواقع التخطيط العمراني في أمانة العاصمة " قطاع الشئون الفنية ، ورشة عمل "السياسة العامة للتخطيط الحضري " صنعاء ٢٤-٢٥ اغسطس ٢٠٠٨م.
[3] الخريطة الرقمية للجمهورية اليمنية ، ادارة النظم الجغرافية ، وزارة الاتصالات وتقنية المعلومات ،٢٠٠٧م ، قياسات الباحث

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢

التخطيط العمراني في اليمن

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٤- واقع التخطيط العمراني لمدينة صنعاء

المقدمة :

نظراً للحاجة الملحة لوجود شكل من أشكال التخطيط الشامل للمناطق الحضرية الواسعة والتي كانت تنمو وتتغير بسرعة كبيرة مع نمو سكاني غير متوافق مع النمو الطبيعي فقد استجابت الحكومة في منتصف السبعينات لهذه الحاجة الملحة وأنشأت الإدارة العامة للتخطيط الطبيعي في عام ١٩٧٧م كهيئة وطنية للتخطيط وذلك للتعامل مع قضايا ومسائل التخطيط الطبيعي ، وقد كانت هذه الإدارة بإشراف الاستشاريين (بيرجر/ كمبسكس) الذين كانوا يعملون على إعداد المخططات العامة للخمس المدن الرئيسية سابقا وذلك كأحد المهام الموكلة

وبعد تحضير وإعداد المخططات العامة تحملت الإدارة العامة للتخطيط مسئولية تنفيذ هذه المخططات ، وقد حاولت هذه المخططات أن تصور و تطور نمطا للنمو المتناسق والمتوازن بحيث يلائم الزيادة المستمرة لإعداد السكان فركزت على التخطيط الطبيعي واستعمال الأرض ، وأعدت الدراسات الاجتماعية والاقتصادية والطبيعية الشاملة لهذه المدن،وأعطت قواعد وطرق لكيفية تنفيذ هذه المخططات . وكانت أهم الاقتراحات الموضوعة من قبل الاستشاريين أن عدد السكان في هذه المدن سيستمر بالزيادة ومن ثم يسبب نموا سريعا جداً في هذه المدن لذا كان أهم أغراض هذا المشروع هو توفير الأنشطة والتسهيلات المناسبة لتقابل النمو المتوقع .

ويمكن تلخيص أهداف المخططات العامة في التالي :

١- تعزيز وتحسين حالات المعيشة الحضرية .
٢- التحكم في ازدياد سرعة النمو الحضري .
٣- تنمية نمط استعمال الأرض وشبكة المواصلات .
٤- تعزيز الاستخدام الفعال لاستغلال البنية التحتية الحالية وموارد الأرض .
٥- تقليل تكلفة التنمية الحضرية .
٦- المحافظة على النمط الثقافي للحياة الحضرية في كل مدينة .
٧- الحفاظ على القيم التاريخية للمدن اليمنية .

وقد حددت الاتفاقية بين الحكومة والاستشاريين فترة العمل لإعداد المخططات بسنة كاملة بحيث يغطي المشروع فترة تخطيط طويلة المدى لمدة ٢٢ سنة من ١٩٧٨م إلى ٢٠٠٠م .

واشتملت الدراسات على مجموعة من الاستنتاجات والتنبؤات اللازمة لتحقيق تخطيط واقعي وملائم للمدن التي تم دراستها في مجالات الاقتصاد ، الدراسات الإحصائية للسكان ، استعمال الأرض ، النقل ، الإسكان ، الأنشطة الاجتماعية ، البنية التحتية ، علوم البيئة ، واحتوى التقرير النهائي على ثمانية عشر مجلد قسم إلى أربعة أجزاء رئيسية :

١- إطار التخطيط القومي .
٢- المخططات العامة وحقيبة المخططات .
٣- الملاحق التقنية .
٤- رموز الخرائط و أوراق عمل والأسعار التقديرية لثلاث مدن رئيسية صنعاء ، تعز ، الحديدة ، وقد تم كتابة هذه المجلدات باللغة الإنجليزية ولم يكن هناك اي وثائق مترجمة

ولكون الدراسة تتركز حول مدينة صنعاء فإننا سنتناول فيما يلي المخطط العام لمدينة صنعاء بالدراسة والتحليل .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٤-١ المخطط العام لمدينة صنعاء (المخطط العام الأول ١٩٧٨م)

٢-٤-١-١- مقدمة :

نظراً لأن المخطط العام لمدينة صنعاء كان أول مخطط يتم عمله لمدينة صنعاء فقد تم تسميته في هذا البحث بالمخطط العام الأول ، والمخطط العام الأول (The Master Plan) وضع لفترة زمنية لا تزيد عن ٢٢ عاماً وشمل الدراسة التحليلية للتوقعات المستقبلية والمتعلقة بالموقع وكذا جميع التصاميم العملية اللازمة للمدينة وذلك للجوانب الاقتصادية الديمغرافية (البشرية)

٢-٤-١-٢-محتويات المخطط العام الأول [1] :

احتوى المخطط العام الأول على ثلاثة عشر فصلاً موزعة كالتالي :

١- مقدمة .
٢- العلاقات الإقليمية .
٣- ملخص الخلفية التحليلية ويشمل : السكان ، الاقتصاد ، الاستعمال الحالي للأرض ، المواصلات الإسكان ، البنية التحتية ، الأنشطة الاجتماعية ، الحدائق والمنتزهات ، الحفاظ على المعالم التاريخية ، الوضع البيئي .
٤- نبذة عن موجهات التخطيط .
٥- منهجية إعداد المخطط .
٦- مجال استعمالات الأرض . ويشتمل على مقدمة ، تحليل القطاعات .
٧- مجال النقل .
٨- مجال الإسكان .
٩- مجال البنية التحتية .
١٠- مجال الأنشطة الاجتماعية .
١١- مجال الحدائق والمنتزهات .
١٢- مجال الحفاظ على المعالم التاريخية .
١٣- ملخص لمشاريع المرحلة الأولى ويشتمل على :
الإطار المؤسسي ، استعمالات الأرض ، الإسكان ، البنية التحتية ، الأنشطة الاجتماعية ، الحدائق والمنتزهات الحفاظ على المعالم التاريخية .

[1] Berger , Kampsax (1978) " Sanaa Master Plan " Ministry of Works and Municipalities , Sanaa .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٤-١-٣- موجهات التخطيط في المخطط العام الأول [1] :

أكد المخطط إن عملية إعداده يجب إن يحكمها أهداف عامة تتعلق بتنمية الأرض ، حيث إن وضع مثل هذه السياسات التخطيطية لمدينة صنعاء عند البدء في مناقشة المخطط الرئيسي سيشكل إطارا لتنمية أهداف أكثر وضوحا بالنسبة لبرنامج التنمية المستقبلية . ولذلك فقد وضع المخطط العام موجهات لمختلف مجالات التنمية في المدينة وعلى أساس هذه الموجهات صيغت السياسات والأهداف الرئيسية لكل مجال من مجالات التنمية ، ويمكن تلخيص هذه الموجهات في التالي :

١) تحسين وتطوير الأوضاع المعيشية الحضرية للمدينة القائمة في جوانب استعمالات الأرض والنقل ،والإسكان والبنية التحتية .
٢) التحكم في سرعة النمو الحضري وكذلك توجيهه ووضع نماذج لطابع مميز لتشجيع النمو الفعال للهيكل الحضري للمدينة وخاصة في عنصر استعمالات الأراضي وعنصر النقل .
٣) تطوير شبكة النقل داخل المدينة لتأمين سهولة الحركة بحيث تقلل تكاليف النقل وتوفر زمن الانتقال .
٤) الاستخدام الأمثل لاستثمارات البنية التحتية الحالية وموارد الأرض من أجل الارتقاء بنمط منظم للنمو في استعمالات الأراضي والبنية التحتية .
٥) تقليل أو خفض تكاليف التنمية الحضرية (استخدام الأرض)
٦) العمل على صيانة الطابع الثقافي والتقليدي للمدينة .
٧) المحافظة على التراث التاريخي والعمل على تحسينه .

٢-٤-١-٤- المنهجية العلمية المتبعة للمخطط العام الأول :

تعرض المخطط العام إلى خمس قضايا تحددت من خلالها ملامح المنهجية العلمية للمخطط ، حيث تناول الجوانب الرئيسية لمنهجيته العلمية ولخصها في أربع جوانب ، ثم تطرق إلى معوقات التنمية ، ثم آلي اتجاهات التنمية والتي تم شرحها سابقا ثم الصيغ المختلفة لبدائل التنمية ، وأخيرا حدد إستراتيجيته في التنمية ، وسنتناول هذه القضايا بالدراسة والتحليل فيما يلي :

أ) ملخص للمنهجية :

بنى المخطط العام الأول منهجيته على أربع جوانب رئيسية هي :

١- تحديد المعطيات : حيث اعتبر أن أهم المعطيات هي السيطرة على اتجاهات النمو ، وتحديد المعوقات الطبيعية، وكذا طبيعة التركيب الإداري اللذان يؤثران على نمو مدينة صنعاء واللذان يجب أخذهما في الاعتبار .
٢- صياغة أفكار بدائل التنمية : بنيت صياغة أفكار بدائل التنمية على الاستفادة من المعلومات والدراسات التقنية من خلال دراسة وتحليل خلفية الواقع من خلال إجراء مسوحات استخدام الأرضي وإعداد الإسقاطات السكانية في صياغة بدائل للتنمية المستقبلية .
٣- تقييم البدائل : اعتمد في تقييم البدائل المقترحة على تحليل مكامن القوة والضعف وتحديد البديل الأفضل .
٤- التنقيح (التحسين) : لكي يتم تحقيق أفضل نتائج من خلال اتخاذ القرار الصائب فقد اعتمد نظام تنقيح وتحسين المخطط الذي وقع عليه الاختيار وتطوير الاقتراحات التفصيلية له للتنفيذ .

---

[1] Berger , Kampsax مصدر سابق .

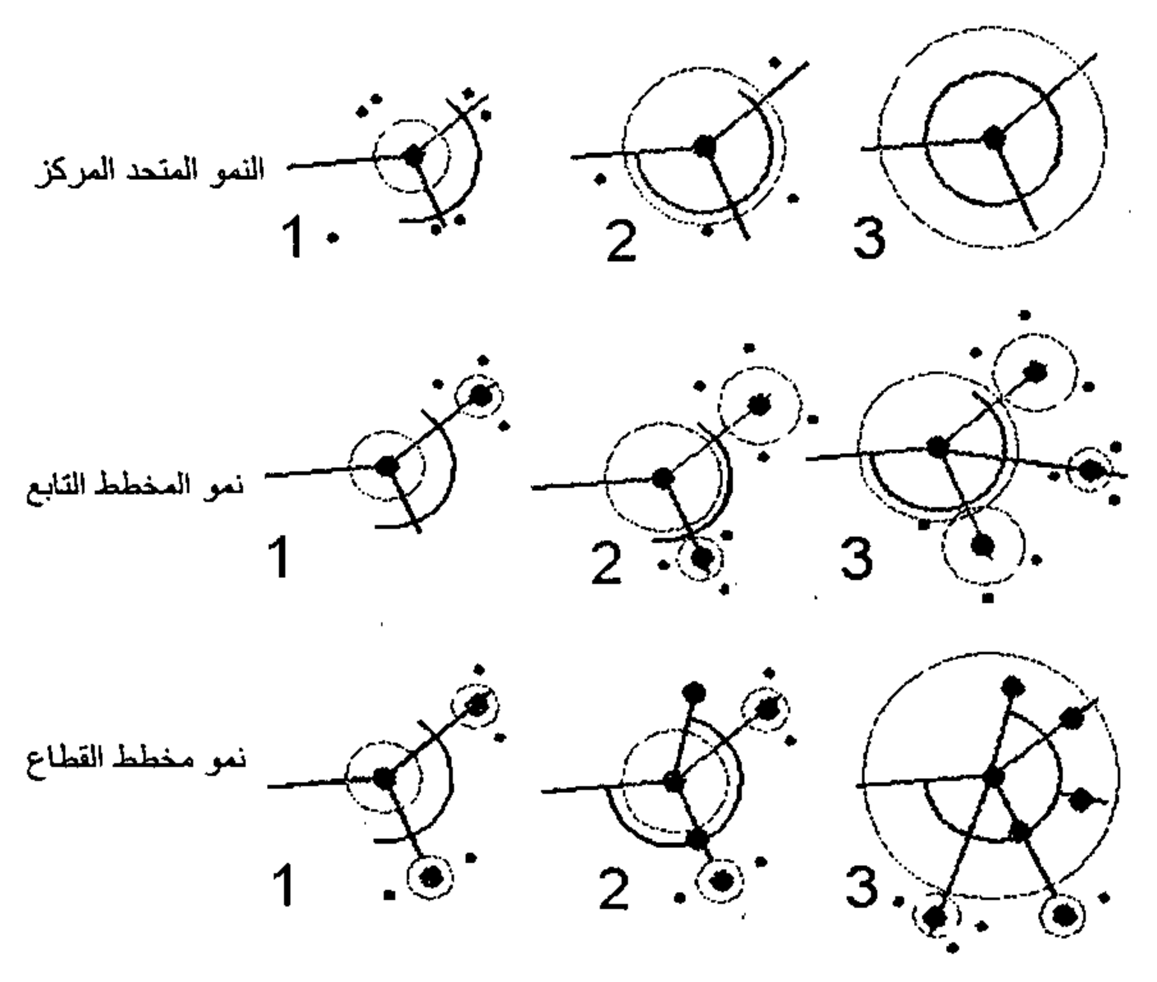
All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ب- اتجاهات ومعوقات التنمية :
حدد المخطط العام اتجاهات ومعوقات التنمية الطبيعية والاجتماعية والإدارية التي تؤثر على اتجاه وطبيعة مستقبل التنمية الحضرية في مدينة صنعاء وقد تم شرحها سابقا .

د) أفكار بدائل التنمية :
اعتمد المخطط طريقتين رئيسيتين وهما طرح بدائل ثم تقييمها وسيتم تناولها كما يلي :
١-تقديم البدائل :
حيث اعتمد المخطط على تقديم ثلاثة بدائل تأخذ في الاعتبار عند البدء بنمو المخطط العام وهذه الأفكار الخاصة بالبدائل على علاقة قريبة حيث بنيت على دراسة المعوقات ، وإسقاطات النمو السكاني ودمجت استخدامات الأرض المتشابهة . أما الاختلافات الرئيسية بين الثلاثة البدائل هي طريقتهم في الاقتراب من نمو المدينة طويل المدى وتقدم هذه البدائل مداخل نظرية مختلفة مقبولة في التخطيط الحضري ويمكن توضيح هذه البدائل كالتالي :
أ- النمو المتحد المركز :
في هذا البديل ستطوق مناطق التنمية الجديدة المركز ذو الكثافة العالية، وستنشأ هذه المناطق الجديدة مجاورة للنمط المتحد المركز حول المدينة الأصلية، وتدعم بشبكة طرق محيطة ، أما التنمية السكنية ذات الكثافات المنخفضة فستحدث مع زيادة المسافة عن المركز وسيكون تخديم المناطق السكنية بالمراكز التجارية الواقعة في التقاطعات الرئيسية
ب- المخطط التابع :
وفقا لهذا البديل فان التنمية الجديدة سيتم توزيعها على مدن جديدة مستقلة وعلى مسافة نسبية من المدينة القائمة، وستوصل بها عبر طرق شريانية جديدة أو قائمة ، أما بالنسبة لوضع الاستعمالات التجارية والصناعية فكما في التنمية السكنية ستوزع على التجمعات الجديدة (المدن الجديدة) .ونمو هذه المناطق التابعة سيحفز من خلال توفير البنية التحتية وأنماط الطرق الثانوية في المراكز الفردية ، وسيمكن هذا البديل من استيعاب عدد كبير من السكان نظراً لوجود المساحات الكافية بين المناطق التابعة وبين المدينة ، وستستمر هذه التوابع في التوسع المستقبلي حتى تتصل بمركز المدينة .

ج- مخطط القطاع :
إن هذا البديل يدمج أفكار كلاً البديلين السابق منا قشتها ، وبموجب هذا الخيار الثالث فإن التنمية الجديدة سيتم توزيعها على قطاعات مستقلة ومع ذلك فإن هذه القطاعات سترتبط أو تجاور المدينة القائمة، وهي مستقاة من هيكل المدينة وسيكون لها علاقة بنظام شبكة طرق العاصمة ، وسيتكون كل قطاع من مركز تجاري فرعي ومنطقة صناعية ومناطق ذات فرص تنموية أخرى ، وكما هو الحال في المخطط التابع فإن هذه القطاعات من المقرر أن تتوسع تدريجيا وتندمج مع بعضها البعض . لذلك فإن مخطط القطاع يعتبر نموذجاً مصغرا ، كما أن دمج هذه القطاعات يمكن تحقيقه خلال فترة زمنية قصيرة وسيشكل مدينة مترابطة أفضل من المخطط التابع ، وللحصول على تنمية مستديمة لما بعد المستوى المتوقع لعام ٢٠٠٠م فإنه يمكننا تخطيط قطاعات جديدة وبالتالي إنشاء هيكل للمدينة وتأسيسه خلال نفس الوقت .
والشكل ٢-١٨ يوضح البدائل الثلاثة المقترحة للنمو .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل ٢-١٨ أشكال بدائل النمو المقترحة

٢- تقييم البدائل :

اعتمد المخطط البديل (ج) (مخطط القطاع) كأفضل فكرة تنموية ، حيث كان هناك شعور بأن هيئة مخطط النمو المتحد المركز لا يملك المرونة الكافية لمواكبة تغيرات النمو السكاني واتجاهات نمو الأرض . كما أن هذا المفهوم لم يتضمن إجراءات لتوسيع التصميم المتحد المركز، بالإضافة إلى ذلك سيكون هناك اتجاهات محدودة فيما يخص موقع التنمية الجديدة حتى ولو أن النمو المتحد المركز سوف يخطط له حول المدينة الحالية بدون الأخذ في الاعتبار الاتجاهات الحالية وبدون مؤشرات التنمية للمناطق المعرفة مما سيؤدي إلى وجود تجمعات سكانية منتشرة ومشتتة ، وينتج عن ذلك وجود مناطق غير فعالة لاستثمار البنية التحتية والطرق ، وقد ساد الشعور أيضا بأن المخطط التابع لم يؤخذ في الاعتبار بشكل مناسب كما أنه لم يستغل ديناميكية النمو الحضري وكما هو موجود في مدينة صنعاء القائمة ،حيث إن إنشاء طريق إلى منطقة جديدة بموجب المخطط التابع سيؤدي بشكل أوتوماتيكي إلى خلق تنمية خطية

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- إستراتيجية المخطط العام [1] :
أكد المخطط العام إن الاتجاهات المحتملة لنمو المدينة محدودة ، كما أكد أن توسع المدينة نحو الشمال والجنوب حتميا نظرا إلى العوائق الطبوغرافية من جهتي الشرق والغرب ، . ولذلك فقد حدد إستراتيجية النمو للمدينة بهذين الاتجاهين ، ووضع ثلاثة مرتكزات رئيسية لإستراتيجيته وهي نمو القطاعات ، ومراحل التنمية ، وإستراتيجية نمو القطاع .

(٢) مراحل النمو :
حدد المخطط العام توزيع النمو المقترح لكل قطاع بمفرده بحيث يتم تخطيطه على ثلاث مراحل من مراحل نمو المدينة المرحلة الأولى ١٩٨٣م المرحلة الثانية ١٩٩٠م ، المرحلة الثالثة ٢٠٠٠م .
وكل مرحلة من هذه المراحل ستشكل منظوراً تخطيطا مختلفا يتراوح ما بين خطة قصيرة المدى وخطة بعيدة المدى .

- المرحلة الأولى : ١٩٨٣م :
عالجت خطة المرحلة الأولى القضايا الحضرية ذات الأولوية وتضمنت توصيات مفصلة للعمل الفوري ، وتمثل هذه المرحلة تمهيدا لمرحلة ١٩٩٠م فيما يتعلق بالأنماط العامة للنمو حيث يتم تأسيس النمو الرئيسي للمدينة في اتجاه الشمال وكذا نمو مركز المدينة الجديد وكذا توفير العناصر الأساسية لشبكة الطرق الرئيسية .

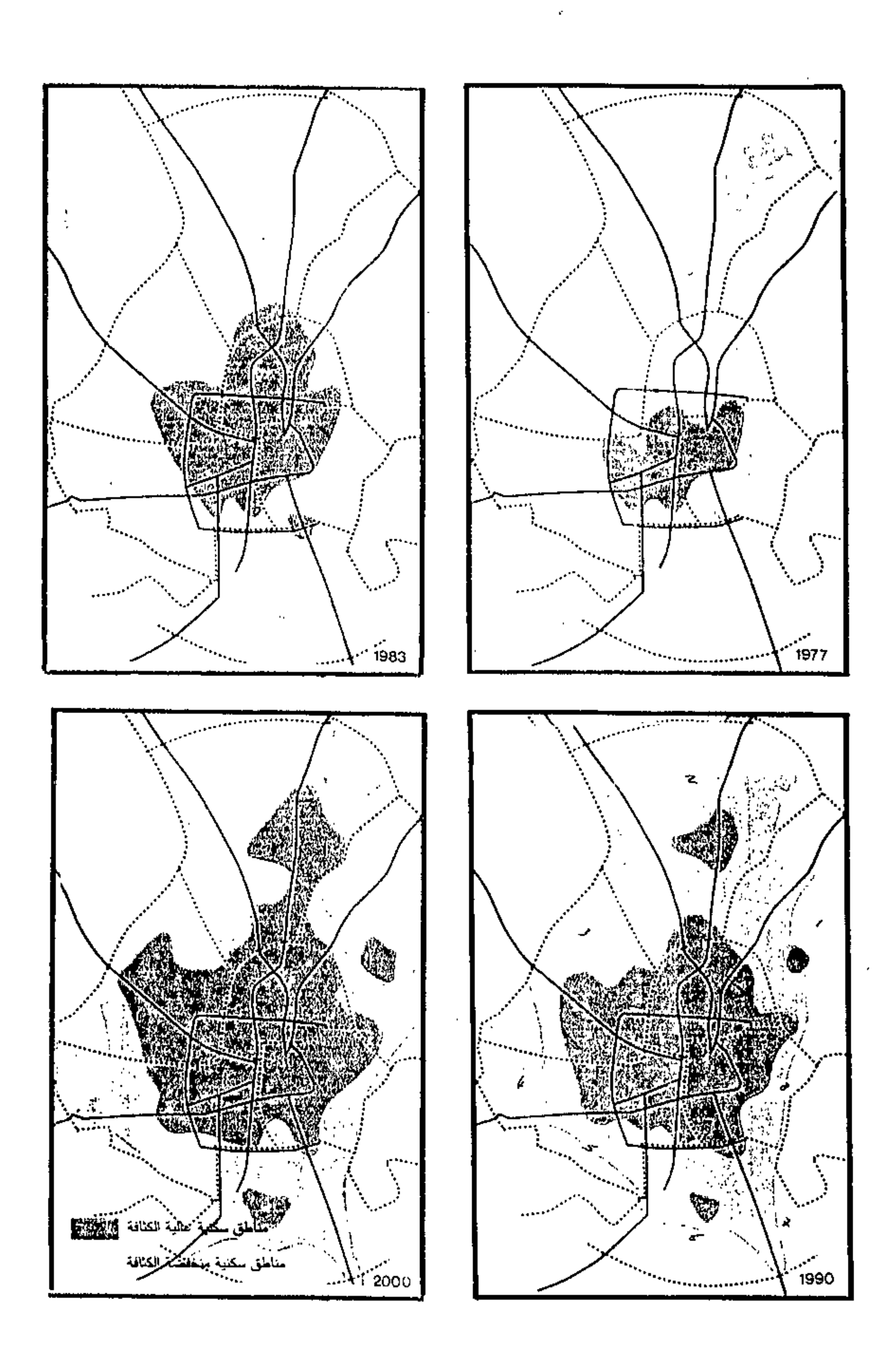
- المرحلة الثانية : ١٩٩٠م :
اعتبر المخطط العام أن هذه المرحلة ستحدد الشكل الأساسي للمدينة المستقبلية ، والى أي مدى سيتم تنمية القطاعات وذلك لاستيعاب الزيادة السكانية ولتوزيع النشاط التجاري والصناعي، وسيتم إكمال النمط الأساسي لشبكة الطرق الرئيسية في هذه المرحلة ، ويلفت الانتباه إلى حقيقة إن المخطط سيكون مرناً بعد تنفيذ المرحلة الأول بمعنى إنه سيكون قابلا للتعديل، إذ بنهاية المرحلة الأولى فإن الإسقاطات السكانية والاقتصادية ستحتاج إلى مراجعة وإلى تعديل في توصيات المخطط ،لذلك ستزود توصيات عامة أكثر في المرحلة الثانية في عناصر المخطط .

- المرحلة الثالثة :٢٠٠٠م :
اعتبر المخطط العام إن اتجاهات النمو السكاني والاقتصادي على المستوى المحلي والعالمي قابلة لتغييرات عالية نظرا للزيادات السكانية الغير محدودة وكذا لطول فترة التخطيط ، لذا رأى المخطط انه يجب الأخذ في الاعتبار في مخطط المرحلة الثالثة إنهاء البرامج التي تم تأسيسها في المرحلتين الأولى والثانية ،لذا فإن توصيات المرحلة الثالثة تختلف عن المقترحات قصيرة المدى في هدفها ومستوى تحديدها، أما التوصيات الخاصة بعام ٢٠٠٠م وما بعده فيجب تطويرها في المستقبل كاستجابة للموجهات المعاصرة، لذلك فإن المرحلة الثالثة يمكن إن تفيد بطرح قطاعات جديدة لتوجيه نمو المدينة الطويل المدى .

---

[1] وزارة الانشاءات والاسكان والتخطيط الحضري ، مصدر سابق .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل (٢-١٩) مراحل النمو المقترحة لمدينة صنعاء في المخطط العام الأول

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وعند دراسة وتحليل المخطط العام الاول فقد تميز المخطط بالشمولية والدقة وبشكل خاص بما يلي [1]:

١- المنهجية العلمية السليمة عند إعداد المخطط العام والتي اعتمدت على النظريات الحديثة في تخطيط المدن ، من حيث إعداد الخلفية التحليلية للمدينة وأيضا من خلال وضع المنهجية في إعداد المخططات التي أمكن من خلالها تحديد اتجاهات النمو وكذا أفكار بدائل التنمية واختيار البديل الأفضل ، وأيضا من خلال دراسة عناصر المخطط العام واقتراح سياسات عامة تم من خلالها تحديد البرامج وعمل اقتراحات للتنفيذ .
٢- اهتمامه بمرحلة الدراسات التحليلية حيث إن هذه المرحلة هي من أهم المراحل في العملية التخطيطية ، يتم من خلالها جمع البيانات اللازمة ورصد الوضع الراهن ، كما يتم من خلالها الخروج بنتائج تحدد من خلالها اوجه القصور والمشكلات وتحديد الإمكانيات ثم وضع سياسات يبنى على أساسها الحلول اللازمة للمشاكل القائمة وكذا تحقيق التنمية المستقبلية السليمة وتحقيق التخطيط المستقبلي وإعداد برامج التنفيذ .
٣- اختيار البديل الأفضل وهو مخطط القطاع عند عرض المخطط العام لبدائل النمو ، حيث يعتبر هذا البديل مناسبا لطبيعة نمو مدينة صنعاء كون المخطط العام الأول حدد قطاعات النمو في المدينة بسبعة قطاعات لا يتجاوز نصف قطر القطاع عن ٧.٥كم ، بحيث يمكن عمل مركز القطاع بحيث يخدم ساكنيه بشكل متوازن .
٤- القيام بوضع سياسات عامة لكل مجال من مجالات المخطط العام ، ومن ثم حدد أهداف البرنامج وانتهى باقتراح سياسات لتنفيذ هذه الأهداف .
٥- تقديم رؤية مستقبلية لكيفية نمو المدينة .
٦- الدقة في عمل الدراسات التفصيلية والخاصة بالملاحق التنفيذية ، والكلفة التقديرية
٧- عمل الرسومات التخطيطية الكاملة لجميع مجالات التنمية في المدينة .
٨- الوضوح والبساطة في إعداد واخراج المخططات .

أما جوانب القصور في المخطط العام الأول فهي كالتالي :

١- لم يضع تقديرات صحيحة لعدد السكان حتى عام ٢٠٠٠م ، حيث اعتمد المخطط على التقديرات المتوسطة ، بينما كان من المفترض أن يأخذ المخطط الاحتمالات العليا نتيجة لطبيعة النمو السكاني في اليمن ولعدم استقرار السكان مما نتج عن ذلك نموا كبيرا للمدينة خارج توقعات المخطط .
٢- اغفل جميع المعايير التخطيطية الخاصة بالمناطق الصناعية .
٣- لم يتعامل مع ثقافة ووعي المجتمع .
٤- تم إعداد المخطط باللغة الإنجليزية ولم يكن هناك أي وثائق مترجمة مما أدى إلى صعوبة فهمه لكثير من مهندسي إدارة التخطيط .
٥- لم يقوم بإعداد رسومات تخطيطية بالألوان .
٦- لم يحدد آليات لمشاركة المجتمع في العملية التخطيطية .
٦- لم تراعي توصياته في مجال استعمالات الأرض جوانب ملكية الأرض ، أسعار الأرض ، طبيعة النمو ، وعي وثقافة المجتمع .

---

[1] الورقي ، فضل محمد " أسس إعداد المخططات العامة في اليمن " رسالة ماجستير ، جامعة صنعاء ، ٢٠٠١م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٤-٢- تحديث المخطط العام الأول لمدينة صنعاء ١٩٩٠ (المخطط العام الثاني)

٢-٤-٢-١ مقدمة :

نظراً لتجاوز نمو المدينة خارج إطار المخطط الأول المحدد حتى عام ٢٠٠٠م ، واستمرار وزيادة التوسع العمراني في مدينة صنعاء ، ونظراً لتزايد المناطق العشوائية الغير مخططة وظهور العديد من المشاكل التخطيطية فقد تم طلب الفريق الاستشاري الكوبي الفني من قبل وزارة الإنشاءات والتخطيط و التخطيط الحضري (ضمن اتفاقية موقعة بين البلدين) حيث قام الفريق بالتعاون مع مهندسي إدارة المخططات العامة بوزارة الإنشاءات والتخطيط الحضري بأعداد مخطط عام جديد لمدينة صنعاء من خلال تحديث المخطط العام الأول ، حيث تناول المخطط العام الكثير من قضايا تنمية المدينة ، واتجاهات نموها وارتباطاتها القومية والإقليمية . كما تناول الدراسات السكانية والاقتصادية والحالة الراهنة في مختلف نواحي الحياة في المدينة ، واشتمل على تسعة فصول بدء بالمقدمة وانتهاء بالتوصيات وحساب الكلفة التقديرية ، بالإضافة إلى قائمة المصادر . وسنتناول فيما يلي بالدراسة والتحليل كل هذه الفصول مرتبة كما وردت في المخطط العام .

٢-٤-٢-٢ محتويات المخطط العام الثاني [1] :

إحتوى المخطط العام الثاني على تسعة فصول موزعة كالتالي :

١- المقدمة .
٢- العلاقات والروابط الإقليمية .
٣- أهداف تحديث المخطط العام .
٤- ملخص للخلفيات الأولية ويشمل :
(السكان ، الاقتصاد ، الموصلات والحالة الراهنة ، الإسكان ، الصناعة ، البنية الأساسية التحتية المرافق العامة ، الملاعب والساحات والمنتزهات الخضراء ، المحافظة على المعالم التاريخية ، البيئة) .
٥- عرض للمنهج وسياسات التخطيط .
٦- منهجية الخطة الرئيسية ويشمل :
(ملخص الخطوات المنهجية ، معوقات التنمية ، اتجاهات التنمية ، مفاهيم تنموية حديثة ، إستراتيجية المخطط العام ، ملخص البدائل الستة) .
٧- البديل النهائي ويشمل :
(السكان ، استخدام الأرض ، شبكة الطرق ، الإسكان والمناطق العشوائية ، المناطق الصناعية البنية التحتية ، المرافق العامة ، المناطق الخضراء ، المحافظة على المعالم الأثرية ، البيئة ، الخلاصة للبديل النهائي ، المرحلة الأولى ٢٠٠٥ م ، المرحلة الثانية ٢٠١٠ م ، المرحلة الثالثة ٢٠٢٠ م)
٨- التوصيات .
٩- حساب الكلفة التقديرية .
بالإضافة إلى قائمة المصادر والمراجع .

---

[1] وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري " تحديث المخطط العام لمدينة صنعاء " إدارة المخططات العامة ، صنعاء ١٩٩٩م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٤-٢-٣ أهداف تحديث المخطط العام الثاني [١] :

حدد المخطط العام الثاني مجموعة من الأهداف وكانت أهمها ما يلي :

١- تقييم المخطط العام السابق ١٩٧٨م والمعد من قبل برجر/ كمبسكس .

٢- تحديد الأهداف العامة لتنمية المدينة واتجاهات نموها ومراحلها على المدى الطويل وتحديد المشاكل الرئيسية .

٣- تعزيز وتحسين أوضاع الحياة الحضرية في المدينة القائمة والموجودة حالياً .

٤- تحديد استخدام الأرض في المدينة مثل المناطق السكنية والتجارية والصناعية .

٥- التحكم في سرعة النمو الحضري والعمل على إعداد وتسخير أنماط وأساليب التنمية الحالية لتشجيع نمو البنية الحضرية والهيكل الحضري الكفؤ .

٦- الحد من الهجرة الداخلية من الريف إلى صنعاء عن طريق خلق مناطق جذب أخرى للمدن التي لها إمكانيات وسائل للنمو ، وإتباع تنمية متوازنة بين المدينة والقرى المحيطة بها والمدن الأخرى.

٧- تطوير شبكة الموصلات لتأمين سهولة الحركة وتطوير نمط استخدام الأرض للتقليل أو الحد من الحاجة إلى التنقل .

٨- تحديد أماكن الخدمات العامة كالتعليم والصحة على مستوى الأحياء والوحدات بما يتناسب والكثافة السكانية لكل حي ووحدة على حدة .

٩- الاستخدام الفعال للاستثمارات الحالية للبنية الأساسية وموارد الأرض من أجل الارتقاء إلى نمط تنموي منظم .

١٠- تجميل وتحسين المدينة ووضع شروط ومواصفات للبناء وأتباع طابع معماري خاص للمباني لخلق انسجام بين الأحياء المختلفة .

١١- العمل على خفض تكاليف التنمية الحضرية .

١٢- المحافظة على الأسلوب الثقافي الحضاري للحياة الحضرية في مدينة صنعاء .

١٣- المحافظة على التراث التاريخي والقيمة الجمالية لصنعاء القديمة والقرى المحيطة بها والعمل على صيانتها .

٢-٤-٢-٤ عرض لمنهج وسياسات التخطيط :

أشار المخطط إلى إن عناصر الخطة الرئيسية ستساعد على وضع سياسات وأهداف مفصلة ، ولخص هذه السياسات المنهجية للتخطيط في التالي :

---

(١) وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري ، مصدر سابق .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- تعزيز وتحسين الأوضاع المعيشية الحضرية في مدينة صنعاء (استعمالات الأرض، المواصلات، الإسكان، البنية الأساسية) .
- التحكم في سرعة النمو الحضري والعمل على إعداد وتسخير أنماط وأساليب التنمية الحالية لتشجيع نمو البنية الحضرية والهيكل الحضري الكفء (استخدام الأرض، المواصلات)
- تطوير شبكة المواصلات لتأمين سهوله الحركة وتطوير نمط استخدام الأرض للتقليل أو الحد من الحاجة إلى التنقل .
- الاستخدام الأمثل أو الفعال للاستثمارات المالية بالبنية الأساسية القائمة وموارد الأرض من أجل الارتقاء إلى نمط تنموي منظم .
- العمل على خفض تكاليف التنمية الحضرية .
- المحافظة على الأسلوب الثقافي أو الحضاري للحياة الحضرية في مدينة صنعاء .
- المحافظة على التراث التاريخي أو الموروثات الحضارية والقيمة الجمالية لمدينة صنعاء القديمة والقرى الأخرى بالمدينة والعمل على صيانتها .

٢-٤-٢-٥ منهجية الخطة الرئيسية :

تعرض المخطط العام الثاني إلي ست قضايا تحددت من خلالها ملامح المنهجية العلمية للمخطط ، حيث تناول الجوانب الرئيسية لمنهجيته العلمية ، ثم تطرق آلي معوقات التنمية ، ثم إلى اتجاهات التنمية ، ثم الصيغ المختلفة لبدائل التنمية ، كما حدد استراتيجيته في التنمية ، واخيرا قدم ملخصا للبدائل الستة المقترحة . وسنتناول هذه القضايا بالدراسة والتحليل فيما يلي :

أ- ملخص لخطوات المنهج :

بنى المخطط العام منهجيته على أربع جوانب رئيسية وهي :

<u>١- تحديد المعطيات :</u>

أجرى المخطط اختبار للاتجاهات السائدة للتنمية بين الخطوات المستخدمة في المخطط العام الأول والوضع القائم وكذلك معوقات التنمية لمدينة صنعاء وهي :

١. استخدام المناطق الفارغة المعمدة التي لايمكن تغييرها .
٢. استخدام المنطقة الشمالية نظراً لنقل محطة المعالجة خارج حدود العاصمة .
٣. الأخذ في الاعتبار إمكانية النمو في الوضع القائم بشكل كبير وذلك برفع الكثافات باستخدام الفراغات .
٤. الأخذ في الاعتبار المنطقة الصناعية الواقعة على الخط السريع (صنعاء ، الحديدة)
٥. إيجاد ربط جديد بين طريق الحديدة وتعز وذلك لتجنب ازدحام الحركة المرورية في شارع الزبيري .
٦. صيانة نظام المراكز الحالية مع إمكانية مواصلة نموها على النمط التاريخي في الطرق الرئيسية وكذا اقتراح مراكز متفرقة جديدة تبعا لحدود مناطق النمو المستقبلية والقطاعات
٧. الأخذ في الاعتبار نظام التدرج للمناطق الخضراء واعتبار وادي السايلة العنصر الرئيسي لهذا النظام .
٨. سيتم مواصلة نمو نظام الطرق إنطلاقا من الفكرة العنكبوتية الدائرية مع الأخذ في الاعتبار الخصائص الطبوغرافية التي سوف تمتد إليها المدينة وستكون هناك مستويات لنظام التقاطعات حسب الاحتياج .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢- صياغة تصورات وخيارات (أوبدائل) تنموية :
أشار المخطط إلى انه تم الاستفادة من البيانات والمعلومات الفنية التي رصدتها الدراسات والتفصيلات كمسوحات استعمالات الأرض والتقديرات والتوقعات السكانية في صياغة أنماط بديلة للتنمية مستقبلا ، كما تم دراسة ستة مقترحات بهدف الحصول على أفضل النتائج والبدائل للمدينة .
٣- تقييم الخيارات أو البدائل :
تم استعراض البدائل الستة ضمن سياق الأهداف للتخطيط وإطار العمل المتعلقة بالمعطيات كما تم انتقاء الخيارات ذات الأفضلية .
٤- التنقيح والتحسين :
تم تنقيح وتحسين الخطة التي وقع عليها الاختيار كما تصور المخطط تفاصيلها ، كما تم توسيعها وكذا إعداد مقترحات مفصلة بهدف تنفيذها .
ب- اتجاهات ومعوقات التنمية :
من خلال الدراسات أكد المخطط العام الثاني على صحة وجهة نظر المخطط العام الأول لعام ١٩٧٨م فيما يخص اتجاهات ومعوقات التنمية الطبيعية والاجتماعية والإدارية التي تؤثر على اتجاه وطبيعة مستقبل التنمية الحضرية في مدينة صنعاء وكما تم شرحها سابقا .

- إستراتيجية المخطط العام الثاني:
اعتمد المخطط العام الثاني نفس إستراتيجية المخطط العام الأول وهي إن الاتجاهات المحتملة لنمو المدينة محدودة ، كما أكد أن توسع المدينة نحو الشمال والجنوب حتميا نظرا إلى العوائق الطبوغرافية من جهتي الشرق والغرب ، ولذلك فقد حدد إستراتيجية النمو للمدينة بهذين الاتجاهين ، ووضع ثلاثة مرتكزات رئيسية لإستراتيجيته وهي نمو القطاعات ، ومراحل التنمية ، وإستراتيجية نمو القطاع .

و- ملخص البدائل الستة :
اقترح المخطط ستة بدائل للنمو، وهي عبارة عن ثلاثة بدائل يتفرع كل منها إلى بديلين أ ، ب
البديل الأول : (أ ، ب) استخدام الإمكانيات الداخلية .
البديل الثاني : (أ ، ب) النمو في اتجاه الشمال الشرقي ، الجنوب ، الجنوبي الشرقي .
البديل الثالث : (أ ، ب) النمو في اتجاه الجنوب والمناطق الشاغرة وسط المدينة المأهولة بالسكان .

٢-٤-٢-٦ البديل النهائي [1] :

قام المخطط العام الثاني بعمل الدراسات التحليلية لمدينة صنعاء كما تم ذكره سابقا ، ثم قام بعرض منهج وسياسات التخطيط وحدد على ضوئها إستراتيجية المخطط العام ، كما حدد بدائل للنمو ، وأخيرا اقترح البديل النهائي لكل من السكان ، استعمالات الأرض ، شبكة الطرق ، الإسكان والمناطق العشوائية ، المناطق الصناعية ، البنية التحتية ، المرافق العامة ، المناطق الخضراء ، المحافظة على المعالم التاريخية ، البيئة ، ثم عرض المخطط الخلاصة النهائية للبديل .

---
[1] وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري ، مصدر سابق .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وعند دراسة وتحليل المخطط العام الثاني فقد تميز المخطط بالآتي [1]:

١- الاستفادة من منهجية المخطط العام الأول بحيث اعتمد المخطط العام الثاني منهجية مشابهة للمنهجية المتبعة في إعداد المخطط العام الأول ، ولكنه اختلف عنه فيما يختص باتجاهات التنمية وكذا تحديد القطاعات .

٢- الاستفادة من معطيات المخطط العام الأول في جوانب المعوقات التي واجهته وكذا العديد من توصياته ومقترحاته.

٣- إعداد نسخة من المخطط باللغة العربية ، وتقديم المخططات بالألوان .

أما **جوانب القصور في المخطط العام الثاني** فهي كما يلي :

١- عمل تحديث للمخطط العام الأول بالرغم من انتهاء الفترة الزمنية المحددة له وبالرغم من تجاوز النمو في المدينة ضعف ما اقترحه المخطط بحلول عام ٢٠٠٠ م ، وكان من المفترض إعداد مخطط عام جديد للمدينة مع الاستفادة من إيجابيات المخطط العام الأول وتجنب الوقوع في جوانب القصور .

٢- عدم وجود تنسيق مع الجهات المعنية بتنمية المدينة ، ويتضح ذلك جليا في قصور الدراسات التحليلية وكذا توصيات ومقترحات والمخطط .

٣- وقع المخطط في تناقض بسبب اقتراحه ستة بدائل للنمو ، بينما كان المخطط قد اخذ بالبدائل التي اقترحها المخطط العام الأول وهي ثلاث بدائل .

٤- قصور في الدراسة التحليلية لبعض المجالات ، حيث ركز المخطط في هذه المرحلة على تقديم مقترحات وتوصيات ولم يركز على تشخيص الوضع القائم بغرض تحديد المعوقات ورصد الإمكانيات المتاحة .

٥- عند تطرق المخطط لمجالات التنمية المستقبلية للمدينة لم يضع سياسات عامة ولا أهداف للبرنامج ولم يقدم مقترحات للتنفيذ عند دراسة هذه المجالات ، بل ذكر في بعضها اعتبارات عامة والبعض لم يقدم توصيات ، وأخرى قدم لها توصيات محدودة وجزء منها كانت عبارة عن ملخص للخلفية التحليلية .

٦- لم يتطرق المخطط إلى الأنشطة الثقافية والترفيهية في دراسته التحليلية ولا في مجالات المخطط العام ، كما أن هناك صعوبة في تنفيذ بعض توصيات المخطط العام الثاني لأسباب اقتصادية أو أمنية ، مثل اقتراح المنطقة الصناعية الجديدة في المنطقة الغربية لعدم وجود بنية تحتية ، واقتراح الحديقة المركزية للمدينة حول دار الرئاسة .

٧- ضعف التوصيات في بعض مجالات المخطط مثل المحافظة على المعالم التاريخية حيث لم يحدد المخطط المعالم التي بحاجة آلي عملية الحفاظ ، ولم يذكر المخطط بأن من أهم التوصيات التنسيق بين المؤسسات والوزارات المختصة مثل وزارة الإنشاءات والهيئة العامة للحفاظ على المدن التاريخية ووزارة الأوقاف والهيئة العامة للآثار فيما يخص عمليات الحفاظ والصيانة والترميم .

٨- لم يحدد آليات لمشاركة المجتمع في العملية التخطيطية والتنفيذ .

٩- لم تراعي توصياته في مجال استعمالات الأرض جوانب ملكية الأرض ، أسعار الأرض ، طبيعة النمو ، وعي وثقافة المجتمع .

١٠- وجود بعض التناقضات في بعض الإحصائيات ، واخطاء في الأرقام .

١١- لم يتطرق في مجال استعمالات الأراضي إلى الاستعمال المؤسسي .

١٢- لم يتطرق في مجال المناطق الخضراء والمنتزهات إلى المناطق الترفيهية والثقافية ، بل تجاهلها تماما في الدراسات التحليلية وكذا في مجالات التنمية المستقبلية للمدينة .

---

[1] الورقي ، محمد فضل " مصدر سابق .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٤-٣- تنفيذ المخططات العامة لمدينة صنعاء

- المخطط العام الأول :

عند دراسة وتحليل المخطط العام الأول ومقارنته بما تم تنفيذه في الواقع نجد الآتي [١] :

١. فيما يتعلق باستعمالات الأرض يتضح انه بالرغم من انه تم تنفيذ بعض مقترحات وتوصيات المخطط بشكل عام ، إلا أن هناك الكثير من التحويلات والتعديلات في العناصر التفصيلية ، كما أن هناك توفير للأنشطة الاجتماعية في المتجاورات اقل مما تم اقتراحه أصلا ، وخلاصة الأمر أن هناك عدم تطابق في الواقع مع توصيات ومقترحات المخطط العام سواء على مستوى المجاورات السكنية أو على مستوى القطاعات أو على مستوى المدينة .

٢. في مجال النقل وجد أن مدينة صنعاء لازالت تعاني من معظم مشاكلها القديمة والمتعلقة بالمواصلات التي كانت قائمة عند إعداد المخطط العام مثل ازدحام المرور ، نظام غير ملائم لإدارة المرور ، قصور في مواقف السيارات خاصة مركز المدينة ، خدمات باصات غير ملائمة ، ويمكن القول بأن عملية التنفيذ الجزئية للمخطط العام فيما يخص مجال النقل لم تنجح في تخليص المدينة من مشاكل المواصلات .

٣. في مجال الإسكان تم تنفيذ بعض مقترحات وتوصيات المخطط العام ، ولكن لم يتم توفير السكن الكافي لملائمة احتياجات ذوي الدخل المحدود والمتوسط ولا يزال قطاع واسع من سكان مدينة صنعاء يعاني من أزمة إسكان سواء في توفير السكن الملائم أو الخدمات الأساسية للمجاورات السكنية بشكل عام أو للمسكن الفردي بشكل خاص .

٤. في مجال البنية التحتية نلاحظ التقيد ببعض توصيات ومقترحات المخطط العام ، ولكن لا يزال هناك قصور شديد في الخدمات من حيث توفير المياه لجميع قطاعات المدينة وكذا تصريف مياه الأمطار والمجاري ، وتوفير خدمات الكهرباء والتلفون للمدينة .

٥. في مجال الأنشطة والتسهيلات الاجتماعية لم يتم العمل بتوصيات ومقترحات المخطط لذلك نلاحظ أن هناك قصور في توفير الأنشطة الاجتماعية والملائمة للمدينة .

٦. في مجال الحدائق والمنتزهات والترفيه نلاحظ تجاهل توصيات ومقترحات المخطط العام ، حيث أن معظم المجاورات السكنية لا يوجد فيها حدائق وكذلك الحال على مستوى القطاعات بل تكاد تنعدم المسطحات الخضراء والحدائق على مستوى المدينة وإذا وجدت هذه الحدائق فهي تفتقر إلى ابسط المعايير والخدمات التي ينبغي أن توجد في أي حديقة ، وقد تعدى هذا إلى بدء التفريط في بعض حدائق القطاعات مثل حديقة فج عطان وحديقة ظهر حمير ،أي أن هناك قصور شديد في توفير المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة ومناطق الترفيه والأنشطة الثقافية لمدينة صنعاء .

٧. في مجال الحفاظ على المعالم التاريخية نلاحظ تنفيذ بعض توصيات المخطط العام وتجاهل البعض ، حيث تم الاهتمام بمنطقة صنعاء القديمة وإهمال منطقتي القاع والروضة .

- المخطط العام الثاني :

لم يتم العمل بالمخطط العام الثاني حتى الآن (٢٠٠٩م) حيث أنه نوقش على مستوى القطاع ولم يناقش على مستوى المجلس الأعلى للتخطيط ، كما أنه لم يتم تعميده حتى الآن [١] .

---

[١] الورقي ، فضل محمد " مصدر سابق .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- **خلاصة الواقع التخطيطي :-**

يتضح مما سبق انه ليس هناك مخطط عام رسمي للمدينة يمكن أن يحدد رؤية واضحة وشاملة لنموها المستقبلي. حيث أن المدينة نمت تماماً خارج نطاق المخطط العام الأول ١٩٧٨م وتم تجاهل الكثير من توصياته ، وإن عمل المخطط العام الثاني لعام ١٩٩٨م قد كان جزئياً فقط ولم تتم الموافقة عليه ولم يتم اعتماده رسميا .
وبالنظر إلى أن المخطط العام الثاني ١٩٩٨ م لم يتم اعتماده رسميا يبقى المخطط العام الأول ١٩٧٨م هو وثيقة التخطيط الرسمي الوحيدة للمدينة بالرغم من أن المدينة نمت خارج نطاق المخطط وبالرغم من تجاهل الكثير من توصياته . وبعد ثلاثين سنة من هذا المخطط فإن نفس المشكلات والتحديات تقريبا التي تطرق إليه كلا المخططين الرئيسيين باقية بل وأصبحت أكثر تعقيدا فيما يتعلق بنقص المياه و انتشار النمو الغير رسمي والتدهور البيئي ومشكلة المواصلات وتضاؤل المناطق الخضراء . ويبدو أن المدينة مستمرة في التوسع بصورة رئيسية بمحاذاة محاور شمال جنوب كما حدد ذلك كلا المخططين الرئيسيين ويعزى هذا بصورة رئيسية إلى المحددات الجغرافية الموجودة حاليا في الشرق والغرب.
أما اسلوب التخطيط المتبع حاليا فهو عبارة عن تصميم شبكات طرق (محاور تنمية جديدة) ومن ثم عمل مخططات تفصيلية .
وعليه فإن المدينة اليوم تفتقر إلى وجود خطة حضرية شاملة حديثة تعطي دليلا واضحا و اتجاه لنمو المدينة، وبدلاً عن ذلك كان على قطاع التخطيط أن يعتمد على مخططات وحدات الجوار التفصيلية للمناطق المحيطة من أجل التعامل مع التنمية الغير رسمية السريعة التي تحدث في جميع الاتجاهات تقريباً على الرغم من أنه ممكن أن يقال أن هذه المخططات التفصيلية هي استجابات رد فعل وأن عملية الإنشاء تسبق دائماً عملية التخطيط فلم يكن لقطاع التخطيط خياراً آخر إلا تبني هذا النهج من أجل السيطرة على التنمية الغير رسمية السريعة التي تتم من قبل السكان .
إن مخطط وحدات الجوار التفصيلية التي تعد من قبل ادراة المخططات التفصيلية تقليدياً هي خطط تتبع مبادئ ومعايير تخطيط غير ملائمة تستقى من مفهوم وحدة تخطيط وحدة الجوار ونادراً ما تتطرق المخططات إلى أنماط ملكية الأرض الموجودة أو المباني الموجودة على الواقع وهذا ببساطة لأنه لا توجد مخططات تفصيلية حديثة وعادة فإن ملكية الأرض غير معروفة أو مسجلة بصورة صحيحة حتى يعد مكتب التخطيط الحضري المخططات التفصيلية وينشرها وبعدئذ يبدأ ملاك الأرض في المطالبة بحقوقهم ويحاولون إثبات ملكيتهم ويتوقعون تعويضاً في حالة مصادرة أراضيهم لغرض إنشاء الطرق المحلية أو الخدمات العامة[2] ، كما أنه يتم إهمال مفهوم التخطيط القطاعي حيث تنشأ قطاعات جديدة وكبيرة دون محددات ودون توفير العناصر الأساسية والرئيسية لها .
أيضا هناك فجوات خطيرة في المعلومات الأساسية في حاجة للدراسة، فعلى سبيل المثال وعلى الرغم من وجود قائمة بكافة مناطق التخطيط التفصيلية المعتمدة (وحدات الجوار) فلم يتم إدماج هذه المخططات في خريطة أساس. وأيضا عدم وجود تقييمات دورية لهذه المناطق المخططة فيما يتعلق بالفاعلية ولا حتى بعدد القطع و مستويات خدمة البنى التحتية وقطع أراضي الدولة (المحتفظ بها للمدارس والخدمات الأخرى) ضمن مناطق التخطيط التفصيلية هذه. وطالما أن المخططات التفصيلية للمناطق سارية فإن الآلية الوحيدة لتخطيط الأراضي في صنعاء والمعلومات حولها هي مسألة حاسمة.

---

[1] الطلوع ، محمد عبد الخالق " وكيل قطاع التخطيط ، الهيئة العامة للاراضي والمساحة والتخطيط العمراني " مقابلة شخصية .نوفمبر ٢٠٠٨ م .
[2] أمانة العاصمة " إستراتيجية التنمية المستدامة لمدينة صنعاء " قطاع الشئون الفنية ، سبتمبر ٢٠٠٨م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٤-٤- مشروع إستراتيجية التنمية المستدامة لمدينة صنعاء

٢-٤-٤-١ الخلفية والأهداف :

بدأ العمل لإعداد إستراتيجية تنمية مدينة صنعاء بالتنسيق مع البنك الدولي ومعهد تنمية المدن العربية في ٢٠٠٥/٩/١٧ حيث قدمت أمانة العاصمة بصنعاء طلب الى منظمة تحالف المدن بتمويل عملية إعداد إستراتيجية تنمية مدينة صنعاء وذلك بهدف تطوير إطار عمل استراتيجي طويل الأجل من أجل التنمية المستدامة للمدينة ، و تمت الموافقة على التمويل والجوانب التنظيمية للإستراتيجية في أكتوبر ٢٠٠٦ حيث كانت الأهداف الرئيسية هي:

- إعداد إستراتيجية تنمية اقتصادية متوسطة وطويلة الأجل للأمانة.
- إعداد إستراتيجية تحديث حضري متكامل.
- إعداد إستراتيجية لتحسين قدرات الأمانة في التخطيط الحضري وتقديم الخدمات وإدارة الأراضي وتحسين البيئة والتنمية الاقتصادية المحلية [1]

وعلى مدى عامين من عملية إستراتيجية تنمية مدينة صنعاء عقدت العديد من المشاورات الغير رسمية وتبادل الآراء وقد تم التأكيد على العملية بورش عمل رسمية. وإلى جانب تدشين ورشة العمل المنعقدة في سبتمبر ٢٠٠٥ فقد عقدت ثلاث ورش عمل وكما يلي:

- ورشة عمل تكوين رؤية في ٢٠٠٧/٢/١١ (الرؤية المتفق عليها لمدينة صنعاء ٢٠٢٥).
- أول ورشة حول الفكرة الرئيسية في ٢٠٠٧/٦/٢ (الاستنتاجات الأولية لدراسات المكون).
- ثاني ورشة عمل حول الفكرة الرئيسية في ٢٨/يناير/٢٠٠٨ (توصيات وإستراتيجيات لمجالات المكون).

ولقد قدمت كل من ورش العمل فعاليات قدم فيها المشاركون الحاضرون مداخلاتهم حول عملية وموضوعات إستراتيجية تنمية مدينة صنعاء وكانت خلاصة كل ورشة عمل ملخص للاستنتاجات وقد أعدت مناهج السياسة المتفق عليها. وفي مارس ٢٠٠٧ تم التعاقد مع ستة خبراء دوليين للقيام بالدراسات الفنية في مجالات رئيسية حول موضوع إستراتيجية تنمية مدينة صنعاء و هذه المكونات هي:

[1] Sims David " A CITY DEVELOPMENT STRATEGY FOR SANA'A " DRAFT. 15 September 2008

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المكون	الموضوعات التي تمت تغطيتها
تقدير و إستراتيجية التنافسية الاقتصادية	• تقدير التنافسية والتعرف على مجموعات/قطاعات مؤسسة وذات إمكانية واعدة في إطار الاتجاهات المحلية والإقليمية. • مقترحات لنشاطات اقتصادية قابلة للحياة وتوصيات لإجراءات أساسية مطلوبة لدعم تلك النشاطات/التجمعات/القطاعات.
تقييم وإستراتيجية تمويل الأمانة	• الإدارة المالية وإعداد الميزانية وتقييم تخطيط الاستثمار. • الأداء المالي في الأمانة وتوصيات لزيادة تعبئة الموارد المحلية وتحسين كفاءة النفقات وتخطيط الاستثمارات.
الإدارة البلدية (الأمانة) وبناء المؤسسات	• تقدير البنية التنظيمية للأمانة والوظائف والمسئوليات والمقدرة الكلية على تقديم الخدمات. • التعرف على مكامن الضعف أو الفجوات في النظام الحالي. • توصيات لتعزيز البنية التنظيمية الحالية للأمانة و تحسين تقديم الخدمة.
تقييم التخطيط الحضري	• تقييم إجراءات التخطيط الحضري/الدور المؤسسي والتنسيق وتنفيذ الخطط الرئيسية السابقة. • إعداد شروط مرجعية لتحديث الخطة الرئيسية لمدينة صنعاء. • التعرف على إستراتيجية لتحسين التخطيط الحضري والآليات المرتبطة بها.
إستراتيجية التحديث الحضري	• حصر المناطق الغير رسمية في صنعاء والتجمعات العشوائية وتقييم البنية التحتية والخصائص الاجتماعية والاقتصادية وتصنيف أنواع التجمعات. • توصيات من اجل إستراتيجية شاملة للتحديث وخطة عمل. • اختيار التجمعات المستهدفة كأولوية للتحديث.

وقد قام الخبراء بعدة زيارات إلى صنعاء على مدى الفترة من مارس ٢٠٠٧ حتى يونيو ٢٠٠٨ وتضمن عملهم العديد من النقاشات والمشاورات مع مشاركين حسني الإطلاع ونظرائهم ضمن إدارة الأمانة وكذلك القيام بزيارات ميدانية إلى مختلف مناطق صنعاء. وقد قدمت استنتاجاتهم الأولية في ورشة العمل الأولى حول الفكرة الرئيسية في يونيو ٢٠٠٧ وقدمت توصياتهم النهائية وجرت مناقشتها في ورشة العمل الثانية حول الفكرة الرئيسية في يناير ٢٠٠٨.

وعقب هذه المداخلات أعد الخبراء مسودة تقارير المكون والتي روجعت ونوقشت مع النظراء الأساسيين ثم قدمت في صيغتها النهائية .

طوال عملية إستراتيجية تنمية مدينة صنعاء قامت سكرتارية إستراتيجية تنمية مدينة صنعاء والتي توجد في مكتب الشئون الفنية في الأمانة بجمع البيانات والتنسيق بين لجنة المشاركين في إستراتيجية تنمية مدينة صنعاء و إدارات الأمانة ذات الصلة والخبراء والبنك الدولي.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وقد احتوت الإستراتيجية على عشرة أبواب ركزت في الباب الأول على خلفية وأهداف الإستراتيجية وورش العمل ورؤية المدينة حتى عام ٢٠٢٥م ، وكذلك النشاطات المرتبطة بالإستراتيجية ، أما في الباب الثاني فقد ركزت على تاريخ المدينة ونشأتها وتطورها بعد ١٩٦٢م ، كما ركزت في الباب الثالث على النمو العمراني السريع والتحديات الحالية التي تواجه المدينة ، أما الباب الرابع فقد درست الإستراتيجية الحالة المعرفية للمدينة كمعلومات حول الأراضي وأسواقها وخدماتها ، وذكرت في الباب الخامس إستراتيجية التنمية الاقتصادية والتنافسية الاقتصادية ونقاط الضعف والمعوقات ، ووضعت في الباب السابع إطار العمل المؤسسي لأمانة العاصمة ، أما الباب الثامن فقد ركز على تقييم وضع التخطيط الحضري وإستراتيجية التنمية الحضرية ووضع إستراتيجية لتحسين التخطيط الحضري للمدينة ، وقام في الباب التاسع بتقييم المناطق العشوائية ووضع إستراتيجية تحديث لها ، واخيرا في الباب العاشر فتم تلخيص مقترحات مكون الإستراتيجية التي في الأبواب السابقة التي ركزت على الكثير من التحديات التي تواجهها المدينة ونقاط ضعفها الحالية حيث روجعت خمس مكونات بالتفصيل :

١- التنمية الاقتصادية
٢- تمويل الأمانة
٣- التطوير المؤسسي
٤- التخطيط الحضري
٥- التحديث الحضري

وبعد تحليل وتشخيص الوضع الحالي لكل مكون فقد حددت إستراتيجيات لتحسين الفعالية والأداء لكل إستراتيجية و قدمت العديد من المقترحات المحددة والأعمال .

أيضا تم القيام بالعديد من الأنشطة في فترة إعداد الإستراتيجية والتي كانت أما مباشرة أو غير مباشرة وترتبط بإستراتيجية تنمية مدينة صنعاء ويمكن تلخيص النشاطات في التالي :

- إعداد شروط مرجعية من قبل الخبراء من اجل عمل تحديث المخطط العام المقترح .
- تعهد معهد تنمية المدن العربية بدعم وإنشاء وبناء مرصد حضري لمدينة صنعاء .
- إعداد تقييم لمخاطر الكوارث والحماية من مياه العواصف المطرية والفيضانات .
- الإعداد لبناء وحدة نظام المعلومات الجغرافية لمدينة صنعاء عبر بنك التنمية الإسلامي
- تخصيص ميزانية على صورة منح من تحالف المدن من أجل دراسة وتقييم آثار التغير المناخي وندرة المياه على تنمية المدينة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٤-٤-٢ ملخص لإستراتيجية التنمية المستدامة لمدينة صنعاء :

بدأ العمل عام ٢٠٠٥م في إعداد إستراتيجية لتنمية صنعاء للعشرين سنة القادمة، وهذه الإستراتيجية مبنية على تحليل واسع للوضع القائم وتسلط الضوء على نقاط القوة والمميزات المقارنة، وتركز أيضا على التحديات العديدة التي تواجهها مدينة صنعاء بالإضافة إلى مواطن الضعف الحالية، وتم التوصل إلى خمسة مكونات أساسية لتنمية صنعاء والتي تم دراستها تفصيلا وهي:

- التنمية الاقتصادية
- الإدارة المالية
- التنمية المؤسسية
- التخطيط العمراني
- الارتقاء والتطوير العمراني

ومن أجل تحسين الكفاءة تم تحديد استراتيجيات لكل من هذه المكونات وإعداد مجموعة من المقترحات والتدخلات المحددة. وقد تم تلخيص هذه الاستراتيجيات والمقترحات والتدخلات كما هو موضح أدناه مع ملاحظة أن هذه الملخصات مختصرة مما يتطلب لفهم المقترحات بشكلها الكامل قراءة تقرير "إستراتيجية تنمية صنعاء" الشامل.

- التنمية الاقتصادية :

الإستراتيجية:

تتكون الإستراتيجية من محورين أساسيين وهي: (١) توفير عوامل نهوض القطاع الخاص مما يجعله مساهماً في الاقتصاد القومي بأقصى درجة فعالة، ويوفر له التكامل مع الأنشطة الاقتصادية في المراكز الحضرية الأخرى في اليمن ويوفر دعم للتحسينات الضرورية التي يحتاجها المناخ الاقتصادي القومي – (٢) دعم الخدمات والقطاعات الصناعية في صنعاء ذات المميزات المقارنة وخاصة تلك التي تحتوي على كثافة في القوى العاملة من أجل خلق أكبر قدر ممكن من فرص العمل وتوفير مناخ يشجع على تنمية صناعات مما يساهم في القضاء على ظاهرة الفقر في المدينة.

المقترحات والتدخلات:

(١) تنمية مناطق إستثمار آمنة وذات جودة عالية (مناطق صناعية/واقتصادية أخرى)
(٢) توفير دعم لقطاع السياحة كي تكون صنعاء هدفاً للزيارات السياحية ومعبر حيوي لباقي المناطق السياحية في اليمن وموقع للمؤتمرات والمعارض الدولية
(٣) توفير دعم لحماية وتنمية الصناعات التقليدية اليمنية
(٤) تشجيع الإستثمارات الخاصة في الخدمات الصحية والتعليمية التخصصية
(٥) تشجيع الاستثمار الأجنبي واليمني المهاجر في الخارج في مشاريع استثمارات عقارية نوعية
(٦) تأسيس لجان تنمية اقتصادية في الأمانة وإمكانية تأسيس مجلس أعلى للأعمال
(٧) إصلاح وتطوير الإدارة المتعلقة بالأعمال بالأمانة (مثل إجراءات الترخيص، نظام الضرائب المحلية، تسجيل الأراضي، الخ.)
(٨) إصلاح وتطوير الإدارة المتعلقة بالأعمال بالأمانة (مثل إجراءات الترخيص، نظام الضرائب المحلية، تسجيل الأراضي، الخ.)

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- الإدارة المالية :

الإستراتيجية:

الهدف هو تحسين الأداء المالي للأمانة، إذ تهدف الإستراتيجية إلى زيادة استقلالية وكفاءة النظام المالي للأمانة من خلال: تنوع وزيادة مصادر الدخل، وترشيد توزيع الميزانية، إعداد مقاييس كفاءة للإدارات المالية بالأمانة وموظفيها، وتحسين نظم معلومات الميزانية وحوسبتها، وتسعى الإستراتيجية إلى دمج ميزانيات الأمانة إلى نظام موحد.

المقترحات/التدخلات:

(١) تقليل مصاريف تحصيل الإيرادات من خلال تبسيط الإجراءات والإدارة، بالإضافة إلى تحسين كفاءة التحصيل لكل مصدر من مصادر الإيرادات

(٢) تطوير نظام تحصيل الإيرادات من خلال تدريب موظفي الإدارات المعنية في الإيرادات في الأمانة

(٣) تحديد دافعي الضرائب والرسوم الجدد، وتحسين تقييم مواضع الضرائب، وحساب الإيراد المتوقع لكل موضع ومساهمته في الإيراد العام

(٤) وضع مؤشرات أداء لإدارة الإيرادات مع مراجعة هذه المؤشرات بشكل دوري

(٥) تأسيس لجنة لتخطيط الإستثمارات على مستوى الأمانة للتنسيق مع كل الوزارات والهيئات ذات العلاقة بالإضافة إلى المديريات بالأمانة

(٦) دمج إدارات التخطيط وتخطيط الميزانية وتأسيس نظام معلومات مالي على مستوى المدينة والمديريات .

(٧) التخفيف من التسريب في إيرادات ومصاريف الأمانة وذلك من خلال تطوير الضبط المالي وفرض عقوبات صارمة في حالة عدم الالتزام .

- التنمية المؤسسية :

الإستراتيجية

الهدف هو تحسين أداء الأمانة مما يمكنها من تقديم خدمات لمواطنيها بصورة فعالة وأن تستجيب بصورة فاعلة للضغوط التنموية. وتهدف الإستراتيجية إلى توحيد المدينة ضمن إدارة واحدة تتضمن إدارات المديريات العشر بحيث يكون بمقدور الأمانة التحرك ككيان "مؤسسي" واحد.

المقترحات/التدخلات

(١) توحيد الهيئات المنتخبة ضمن جمعية عمومية واحدة ومجلس محلي صغير يرأسه أمين منتخب للعاصمة.

(٢) تمكين المجلس المحلي من خلال وظائف سياسية عبر لجان متخصصة.

(٣) إنشاء جهة تنفيذية موحدة تضم كل الوحدات المعنية في هيكل هرمي موحد، ويديرها مدير تنفيذي تحت رئاسة أمين العاصمة.

(٤) إعداد قانون منفصل لأمانة العاصمة يتضمن لوائح تنفيذية، وتعديل التشريع القومي إذا لزم الأمر.

(٥) إقامة الهيكل التنظيمي للأمانة استنادا إلى مهام ووظائف واضحة لجميع الوحدات على أن يتم ذلك وفقا لدليل تنظيمي وإجرائي.

(٦) ترشيد الهيئات التنفيذية المتخصصة ضمن الأمانة (صندوق النظافة وهيئة المياه الصرف الصحي ومكاتب التعليم والصحة).

(٧) إعادة هيكلة إدارات المديريات لتكون فروعاً فعالة للهيئات التنفيذية للأمانة.

(٨) تنفيذ برامج تدريب للموظفين غير المنتخبين في الأمنة تستند على تقييم واضح لاحتياجات التدريب.

(٩) بناء نظام إدارة للمعلومات لجميع الوحدات التنفيذية في الأمانة.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- التخطيط العمراني :

الإستراتيجية:
الهدف هو تطوير نظم للتخطيط العمراني وإدارة الأراضي أفضل وأكثر وفعالية بالنسبة للأمانة. حيث تسعى الإستراتيجية لتبني آليات أفضل من حيث المعلومات والتخطيط وإدارة الأرضي، مما يعطي الأمانة مزيدا من التحكم في التنمية الحضرية بمرور الوقت. وستكمل هذه الإستراتيجية تحديث المخطط العام لصنعاء الذي سيعده استشاريون دوليون.

المقترحات/التدخلات:
(١) تحسين نظام تسليم الأراضي في المستقبل من خلال تبني مفهوم الـ land banking
(٢) تأسيس نظام ديناميكي للمعلومات الخاصة بالأراضي مع ضمان سهولة الحصول على هذه المعلومات لأي طرف ذات مصلحة
(٣) إعداد جرد لكل أراضي الدولة داخل صنعاء وحولها وحماية الأراضي من السيطرة عليها
(٤) تحسين وتوسيع وتحديث نظم تسجيل الأراضي ونظم الضرائب المتعلقة بها.
(٥) تبني قواعد بناء مباشرة ومنخفضة التكاليف لصنعاء تنطبق على جميع المباني الجديدة.
(٦) إصلاح نظم تخطيط وحدات الجوار، وإعادة تخطيط وحدات الجوار التي تم تخطيطها في الماضي مع تطبيق معايير أكثر مرونة لتخطيط الشوارع والأماكن العامة مما يساهم في توفير قطع أرض أصغر
(٧) تحسين قدرات ومهارات التخطيط العمراني.
(٨) تحسين إدرار العوائد من خلال عملية التطوير العمراني.

- الارتقاء والتطوير الحضري(تطوير المناطق العشوائية) :

الإستراتيجية:
الهدف هو تحسين الظروف المعيشية لسكان المناطق المحرومة بالإضافة إلى استيعاب النمو السكاني المستقبلي في شروط حضرية أفضل. الإستراتيجية هي التعامل مع المناطق العشوائية القائمة وكذلك مع ظاهرة النمو العشوائي المستمر وديناميكياته، وهذا من خلال تنفيذ مشاريع تطوير تجريبية في بعض الأحياء التي تمثل أنماط مختلفة للنمو العشوائي – وتشمل أيضاً مناطق عشوائية في أول مرحلة النمو على طرف المدينة - مما يسمح باكتساب خبرات وتطبيق الميكانزمات الناجحة في المناطق العشوائية الأخرى بشكل متتالي.

المقترحات والتدخلات:
(١) تحديد أراضي دولة وتخصيص وحجز أراضي مطلوبة لإدخال أو تطوير البنية التحتية والخدمات في المناطق العشوائية
(٢) تحديد مناطق عشوائية تجريبية على طرف المدينة لإرشاد وتهذيب النمو العشوائي
(٣) تنفيذ مشاريع متكاملة لتطوير المناطق العشوائية القائمة عمرانياً
(٤) تحديد حلول سريعة وواقعية لكل منطقة تمثل خطر على المنافع العامة الأساسية
(٥) تأسيس نظام معلومات يسمح لتحديد الاحتياجات بشكل فعال والمتابعة المستمرة لكل الإجراءات
(٦) تعديل أدوات التخطيط (مثل مخططات وحدات الجوار) طبقا لمتطلبات الواقع وتطوير قدرات تنفيذ المخططات .
(٧) تحسين التنسيق بين الجهات المختلفة المعنية في توفير الخدمات .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ومن خلال دراسة وتحليل مشروع تقرير إستراتيجية التنمية لمدينة صنعاء فقد **تميزت الإستراتيجية** بالتالي :

- تم إعداد الإستراتيجية على ضوء المبادئ الأساسية لإستراتيجية تنمية المدن واتبعت منهجيتها نفس المنهجية المعدة من قبل تحالف المدن .
- الجمع بين التخطيط العمراني وعمليات الموازنة حيث تعتبر من الوسائل القوية لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة للمدن .
- تقييم وضع المدينة مما أمكن التعرف على الفرص والمشاكل الخاصة بها ، والقيم التي يهتم بها سكانها ، ومحركات التغيير فيها بما في ذلك علاقتها بالمنطقة التي تقع فيها وبالاقتصاد الوطني ، بالإضافة إلى أصولها الاقتصادية الثابتة ومواردها .
- عمل إطار مؤسسي لأمانة العاصمة يهدف إلى تحسين أدائها مما يمكنها من تقديم الخدمات بصورة فعالة .
- التركيز على جانب التنمية الاقتصادية من خلال تحديد عوامل نهوض القطاع الخاص مما يجعله مساهما في الاقتصاد القومي بدرجة فعالة ، وكذلك التأكيد على دعم الخدمات والقطاعات الصناعية في صنعاء والتي تحتوي على كثافة في القوى العاملة من اجل خلق اكبر قدر من فرص العمل مما يساهم في تخفيف ظاهرة الفقر .
- التركيز على تحسين الأداء المالي للأمانة من خلال تنوع وزيادة مصادر الدخل وترشيد الميزانية ،وتحسين نظم معلومات الميزانية وحوسبتها .
- التحليل الشامل للقضايا الاقتصادية والمالية المتعلقة بالمدينة .
- التركيز على دراسة وتحليل المناطق العشوائية في المدينة وعمل إستراتيجية مستقلة بها لتحسين الظروف المعيشية لسكان هذه المناطق بالإضافة إلى استيعاب النمو السكاني المستقبلي .

أما جوانب القصور في الإستراتيجية فهي كالتالي :

- طول فترة إعداد الإستراتيجية حيث بدأ التخطيط لإعدادها في سبتمبر ٢٠٠٥م وحتى ألان لم يتم إعداد مخططات عامة أو هيكلية لها حيث يتوقع الانتهاء من إعداد بقية متطلبات الإستراتيجية في عام ٢٠١٠م وحيث أن الإستراتيجية وضعت لعشرون عاما فقد تبقى خمسة عشر عاما فعليا .
- الرؤية المستقبلية للمدينة غير واضحة وتعبر عن واقع وليس عن مستقبل .
- عدم إعطاء جانب التخطيط العمراني والذي هو محور الإستراتيجية الأهمية الكافية حيث تم التركيز بشكل كبير في ثمانية أبواب على الجوانب التحليلية للمدينة والجوانب الاقتصادية والمالية .
- إفراد باب كامل لعمل إطار مؤسسي لأمانة العاصمة وهذا ليس من اختصاص الإستراتيجية والمفترض عمل إطار مؤسسي يضم جميع القطاعات المهتمة بالتخطيط ، إما أمانة العاصمة كمؤسسة فيجب عمل إستراتيجية خاصة بها وذلك لعدم وجود خطة إستراتيجية وكذلك الحال بالنسبة للعديد من المؤسسات العامة في الدولة.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- فيما يخص التخطيط العمراني أكدت الإستراتيجية أن الهدف هو تطوير نظم للتخطيط العمراني وإدارة أفضل وأكثر فعالية من خلال تحديث للمخطط العام الاول لمدينة صنعاء فكيف يتم عمل تحديث لمخطط انتهى في عام٢٠٠٠م وتجاوزت المدينة كامل توقعاته ولم يتم تطبيق الكثير من توصياته في وقته .
- النسخة العربية من مشروع التقرير تم ترجمتها من الانجليزية عبر مترجمين غير متخصصين مما أدى إلى الوقوع في الكثير من الأخطاء إضافة الى تغيير الكثير من مفاهيم الإستراتيجية ومن التسميات .
- بالرغم من الاعتماد على منهجية تحالف المدن إلا أنها خرجت جزئيا عن هذه المنهجية
- عدم مشاركة الجهات ذات العلاقة بالإستراتيجية ، اساتذه التخطيط بالجامعة مهندسي قطاع التخطيط ، الباحثين في هذا المجال عند إعداد الإستراتيجية ، أيضا عدم مشاركة المجتمع المدني في عملية الاعداد .
- لم يتم بناء الوعي خلال إعداد هذه الإستراتيجية حيث أن نجاح أي إستراتيجية تنمية للمدينة يحتاج إلى دعم معظم المجتمع .
- لم تحدد الإستراتيجية الجهة المختصة بالتنفيذ ، ولم يتم إنشاء لجان مختصة بالتنفيذ ، كما أنها لم تحدد جهاز رقابة مستمر على تنفيذ الإستراتيجية ، ولا يوجد أي قيمة للإستراتيجية ما لم تدخل الى حيز التنفيذ .
- تم تكليف ستة خبراء أجانب بعمل الإستراتيجية وكان من المفترض أن يشارك خبراء محليين في إعداد الإستراتيجية .
- عدم وجود تحليل كامل للقضايا الحرجة في المدينة .

مما سبق يتضح أن الإستراتيجية المقترحة ركزت بشكل كبير على تحليل الوضع الاقتصادي والمالي للمدينة وعلى الوضع القانوني والتنفيذي لجهاز أمانة العاصمة ، كما ركزت بشكل خاص على عمل إستراتيجية للمناطق العشوائية وأوصت بعمل تحديث للمخطط العام السابق ، أي أن الإستراتيجية المقترحة مجرد مدخل عام للإستراتيجية المستقبلية ، ولم يتم عمل مخطط عام استراتيجي يتم من خلاله قيادة وتوجيه التنمية المستقبلية للمدينة وذلك من خلال مراجعة وتقويم الوضع الراهن للمدينة والنمو المتواصل الذي تشهده في جميع المجالات ، وتبعات هذا النمو على حاضر ومستقبل المدينة ، ثم وضع بدائل إستراتيجية للتطوير الحضري ، يتبع ذلك وضع خطة تنفيذية لهذه الإستراتيجية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٤-٥- (المعوقات والمشاكل التخطيطية لمدينة صنعاء)

٢-٤-٥-١ المشاكل التي تواجه التخطيط والإدارة الحضرية [1] :

هناك عدة مشاكل تواجه مؤسسات التخطيط والإدارة الحضرية في صنعاء حيث إن الكثير من هذه المشاكل تقليدية في كل المدن اليمنية لكن المشكلات الحضرية حرجة بالنسبة لصنعاء ،
وتعتبر مشكلة التخطيط المحورية في صنعاء وهو أنها مدينة تنمو دون مخطط شامل أو رؤية شاملة لنموها المستقبلي.
إن المخطط العام المعتمد لعام ١٩٧٨م قد أصبح عتيق بصورة يصعب الاستفادة منه ، والمخطط العام الثاني اليمني ، الكوبي ١٩٩٨م لم يتم اعتماده ، وكنتيجة لذلك فإن جهود التخطيط الحضري تتركز على حل المشكلات قصيرة الأجل بدلاً من التخطيط الإستراتيجي طويل الأجل ، وعليه يمكن حصر المشاكل في التالي :

- **انعدام وضوح المسئولية في قضايا التخطيط :**

حتى عام ٢٠٠٧م كان التخطيط الحضري هو دور وزارة الأشغال العامة والطرق من خلال إدارة الإسكان والتخطيط الحضري أو من خلال مكاتبها التنفيذية في الأمانة دون أي مراعاة للاحتياجات والأولويات المحلية. وبإنشاء الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط الحضري أصبح التخطيط مركزياً وذلك مخالفا لقانون السلطة المحلية، وهكذا فإن مكتب التخطيط الحضري البلدي الذي كان من سابق يتبع وزارة الأشغال العامة وحالياً تحت الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط الحضري قد أستمر بدوره المحدود السابق في تصميم خطط الجوار التفصيلية وتعديلها وتعميدها وكذلك مراقبة تنفيذ المخطط العام والخطط الفرعية التفصيلية وخاصة في ضمان تخطيط الطرق الرئيسية.
ومع ذلك فإن مسئولية مراقبة تنفيذ المخططات مشكوك فيها حيث أن مسئولية تفتيش وإصدار تراخيص البناء قد تم الاحتفاظ بها تحت الذراع الغير مركزي لوزارة الأشغال العامة والطرق بينما أصبح التخطيط مسئولية الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط الحضري ومكاتبها الغير مركزية دون أي تنسيق. وبالإضافة لذلك فإن القدرة الضعيفة فيما يتعلق بالموظفين والمعدات والسيارات لا تمكن مكتب التخطيط الحضري في أمانة العاصمة من تحمل هذه المهمة بكفاءة ، كذلك فإن التنسيق في قضايا التخطيط ضعيف بين هذه المؤسسات ومديريات الأمانة العشر.

- **سوء التنسيق بين السلطات التخطيطية :**

سوء تنسيق في مدينة صنعاء بين مكتب الأشغال العامة ومكتب التخطيط الحضري وأمانة العاصمة حيث لا توجد آلية مؤسسية لتنسيق التخطيط والنشاطات التنفيذية بين هذه الجهات، وعند حدوث جهود التنسيق فهي نتيجة لعلاقات شخصية بين المدراء ، كما توجد أيضا مشكلة التنسيق بين أمانة العاصمة ومحافظة صنعاء وخاصة في الجزء الجنوبي من المنطقة الحضرية المبنية والتي تقع ضمن حدود المحافظة.
ومما يدل على سوء التنسيق قيام أمانة العاصمة بعمل إستراتيجية تنمية لمدينة صنعاء يتم من خلالها عمل تحديث في المخطط العام الرئيسي وفي نفس الفترة يقوم قطاع التخطيط بالإعداد لعمل إستراتيجية تنمية للمدينة وأيضا في نفس الفترة تقوم الإدارة المحلية بإنزال إعلان تود القيام بعمل مخططات عامة لبعض المدن من بينها مدينة صنعاء .

[1] Sims David " A CITY DEVELOPMENT STRATEGY FOR SANA'A " DRAFT. 15 September 2008.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- **خطط الجوار التفصيلية: أداة خاطئة للتخطيط :**

١- قسمت الأمانة إلى تسعة قطاعات تخطيطية وكل قطاع مقسم إلى تسع مناطق وكل منطقة مقسمة إلى تسع وحدات جوار. تتراوح وحدة الجوار من ٤٥ إلى ٦٠ هكتار وبعدد من السكان يتراوح بين ٧٠٠٠ إلى ١٢٠٠٠ شخص. تخطط كل وحدة جوار ليكون فيها مدرسة ابتدائية وحديقة ومسجد وفي حالة وصول السكان إلى ١٢٠٠٠ شخص يدرج مكتب بريد ومركز شرطة ومدرسة ثانوية في خطة وحدة الجوار.

٢- إن مخطط وحدات الجوار التفصيلية التي يعدها مكتب التخطيط تقليدياً هي خطط تتبع مبادئ ومعايير تخطيط غير ملائمة تستقى من مفهوم وحدة تخطيط وحدة الجوار[١].

٣- إن المشكلة التخطيطية الأخرى هي التعديلات المتكررة على المخططات التفصيلية بعد اعتمادها وهذه التعديلات على المخططات تتم مراراً للكسب الشخصي. إن التعديل الأكثر تكراراً هو تخفيض حق الطريق للشوارع المخططة أو تغيير مخطط الطريق لزيادة بعض ممتلكات ملاك الأراضي.

ومن الجدير ذكره أن التخطيط التفصيلي يمكن أن ينظر إليه كأداة لإنتاج الثروة لملاك الأراضي، وبحسب الخبراء المحليين والمسئولين من مكتب التخطيط الحضري في الأمانة يمكن أن تزيد أسعار الأراضي حتى عشرة أضعاف بعد إعداد هيئات التخطيط ونشرها للمخططات التفصيلية لمنطقة معينة، ويوضح هذا لماذا في حالات عديدة تم تخطيط مناطق معينة قبل مناطق أخرى، وفي الحقيقة فإن الكثير من ملاك الأراضي النافذين يحاولون التأثير على قرارات التخطيط بحيث يستفيدون من المكاسب المفاجئة عند بيع أراضيهم.

- **انعدام أنظمة البناء :**

إن انعدام أنظمة البناء يعتبر خطأ الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط الحضري طالما أن اللائحة التنفيذية المطلوبة لتطبيق قانون البناء الجديد لم تعد حتى الآن والذي يعني أن قانون عام ٢٠٠٢م لا يمكن فرضه، ومن الملاحظ أن نذكر مع ذلك أن أنظمة البناء لوحدها لا تعني الكثير ما لم يكن هناك قدرة على التنفيذ وهي الحلقة المفقودة .

- **انعدام سجل الأراضي الفعال :**

على الرغم من أن تسجيل الأراضي مقر بموجب القانون فإنه بالكاد يتم العمل به في صنعاء (وكذلك في كل اليمن) حيث لا يوجد هناك سجل للأراضي الممسوحة أو حتى خرائط ملكية وتسجيل الأرض يتم حسب حرية مالك الأرض، وطالما أن هناك رسوم باهظة ترتبط بتسجيل الأرض فلا يستغرب أن القليل من ملاك الأرض يأخذون هذا الخيار من هنا يتبين إن التأثير فيما يتعلق بإدارة الأراضي هو تأثير سلبي بكل وضوح.

- **إدارة سيئة لأراضي الدولة :**

تعتبر معظم الأراضي حول صنعاء أرض زراعية مملوكة للقطاع الخاص و يفترض أن تشمل أراضي الدولة جميع أراضي المنحدرات مع انحدار يزيد عن ٢٠% وكذلك قطع معينة للمؤسسات. لكن لا يوجد حصر لأراضي الدولة ولا محاولات جديه لحمايتها.

إن التعدي التدريجي على أراضي الدولة منتشر ليس باحتلال الأراضي بغرض التملك الغير رسمي ولكن في أحيان كثيرة من قبل المضاربين في الأراضي الذين يدعون أن فئات من أراضي الدولة امتدادات لقطع أراضيهم الزراعية المجاورة .

---

[١] أمانة العاصمة " إستراتيجية التنمية المستدامة لمدينة صنعاء " قطاع الشئون الفنية ، سبتمبر ٢٠٠٨م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢-٤-٥-٢ المشاكل البيئية والعمرانية التي تواجه مدينة صنعاء [1]:-

- عدم وجود دراسة إقليمية لمنطقة صنعاء الكبرى (إقليم صنعاء) يتم بموجبها ربط المناطق المحيطة بالعاصمة صنعاء (بيئياً ، تخطيطياً ، سكانياً ، اقتصادياً ..... الخ) حيث يعتبر الإقليم منطقة التأثير المباشر على تنمية العاصمة وتطورها المستقبلي .
- عدم وجود قاعدة معرفية وبيانات حضرية حيث أن هناك حاجة ماسة لتعزيز دور وحدة نظم المعلومات الجغرافية (GIS) في قطاع الشئون الفنية بالأمانة باعتبارها الجهة المختصة بجمع ومعالجة المعلومات المتعلقة بالنمو الحضري لصنعاء .
- انتشار المناطق الغير رسمية والتجمعات العشوائية حيث إن النمو السكاني الكبير وغياب التخطيط الحضري الفعال وأجهزة الرقابة قد أدت إلى انتشار سريع جداً لنمو الأراضي الغير رسمية والبناء العشوائي خصوصاً منذ عام ١٩٩٠م، وتوجد تجمعات سكنية عشوائية عديدة في صنعاء بما في ذلك الأراضي المخصصة للمنشآت الحكومية وفي مجاري السيول والأراضي الهامشية الأخرى كما انه ليس لدى السكان العشوائيين حيازة آمنة للأراضي ويفتقرون إلى الحصول على البنية الأساسية والخدمات البلدية.

- انتشار ظاهرة التوسعات الحضرية الأفقية ذات الكثافة السكانية المنخفضة ضمن المناطق المشيدة في المدينة (١٣٠ نسمة / هكتار) والتي ينتج عنها الاستخدام غير الاقتصادي للأراضي السكنية وتنفيذ شبكات البنى التحتية بتكلفة عالية لتغطية هذه التوسعات .
- عدم تخصيص مناطق صناعية جديدة في ضوء الحاجة الفعلية لهذا الاستخدام ووفق التوزيع النوعي للصناعات (نوع – حجم) .
- شبكة منظومة الصرف الصحي في صنعاء القديمة باتت تهدد المعالم التاريخية والتراثية وبالرغم من الجهود المتميزة التي تبذلها الهيئة العامة للمحافظة على المدن التاريخية بمساعدة هيئات دولية متخصصة لا زالت الحاجة قائمة لإعداد مخطط تطويري شامل يأخذ بنظر الاعتبار خصوصية المدينة القديمة ومقوماتها الاقتصادية .
- افتقار المدينة الى منتزهات وحدائق ومتنفسات خضراء وبالرغم من جهود أمانة العاصمة المتميزة في هذا المجال لا زالت هناك قطاعات ضمن المدينة تفتقر إلى هذه الاستخدامات وخصوصاً ضمن المنطقة المركزية .
- افتقار المدينة إلى الخدمات الصحية والتعليمية والثقافية وبالرغم من جهود ومبادرات القطاع الخاص لتقديم هذه الخدمات الضرورية فهناك لا تزال حاجة لتقديم المزيد وفقاً للمعايير التخطيطية المعتمدة .
- تعاني المدينة من مشاكل بيئية لها انعكاسات سلبية على حياة المواطنين ومنها على سبيل المثال ضرورة تغطية مناطق المدينة بشبكات المياه والصرف الصحي (٥٧% فقط من الوحدات السكنية والمباني ترتبط بمنظومة الماء) (٥٥%- ٥٠% فقط في المدينة فقط ترتبط بشبكة الصرف الصحي .
- النمو السريع على حساب الأراضي الزراعية .
- المشاكل المرورية ، واكتظاظ حركة مرور السيارات ، وعدم وجود أماكن انتظار للسيارات .

---

[1] أمانة العاصمة " تقييم لواقع التخطيط العمراني في أمانة العاصمة " ورشة عمل " السياسة العامة للتخطيط العمراني " اغسطس ٢٠٠٨م.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

كما يوجد العديد من المعوقات والمشاكل فنية وإدارية ومالية في قطاع التخطيط يمكن تلخيصها في التالي [1]:

- عدم تنفيذ قانوني التخطيط والبناء .
- عدم التنسيق بين الجهات المعنية في عمليات التنفيذ وكذلك الرقابة عليها .
- عدم قدرة الجهات الخدمية على استلام مواقع الخدمات والمحافظة عليها .
- عدم قدرة الجهات الخدمية على تنفيذ خدمات البنية التحتية .
- عدم القدرة على تطوير المخططات في القطاع نتيجة لعدم تعاون الجهات المنفذة الأخرى .
- إتباع مهندسي القطاع منهجية واحدة بالطرق التخطيطية السائدة وعدم القبول للنظريات التخطيطية الحديثة .
- نقص في الخبرات الفنية و الكوادر المؤهلة من المهندسين والفنيين .
- عدم الاهتمام بالكادر الفني العامل وضعف الإمكانيات والحوافز .
- عدم وجود الميزانية الكافية لتمويل أعمال التخطيط في القطاع .
- عدم وجود وعي لدى عامة الناس بأهمية التخطيط .

[1] الطلوع ، محمد عبد الخالق " وكيل قطاع التخطيط ، الهيئة العامة للاراضي والمساحة والتخطيط العمراني " مقابلة شخصية ,نوفمبر ٢٠٠٨ م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- الخلاصة :

نظراً لأهمية التخطيط الحضري في تحقيق النمو الإقليمي والحضري فقد أنشئ قطاع التخطيط الحضري في وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري ، وبدأ نشاطه داخل الوزارة عام ١٩٧٨م وفي عام ١٩٨٣م أنشأت الوزارة إدارة تخطيط المدن الثانوية. وبدأ العمل في هذه الإدارة بمساعدة الألمان ، كما استحدثت الإدارة العامة للتخطيط الإقليمي بالوزارة بالرغم من أنها لا تقوم بأداء المهام الموكلة إليها حتى الآن إلا بشكل محدود .

وقد تطور قطاع التخطيط ضمن وزارة الإسكان والأشغال والتخطيط الحضري ومر بعدة مراحل حتى عام ١٩٩٤م تم إنشاء وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري ، وحاليا استحدثت الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط الحضري حيث أصبح قطاع التخطيط الحضري احد قطاعاتها الثلاثة.

وفي عام ١٩٩٥م تم إعداد قانون التخطيط الحضري رقم ٢٠ لسنة ١٩٩٥م بسبب وجود سلبيات كثيرة في مجال التخطيط الحضري احتوى القانون على ثمانية فصول كانت أهم عناصره التنسيق بين الوزارات والجهات المعنية ، إقرار مبدأ لامركزية التخطيط ، إقرار مشاركة ملاك الأراضي بنسبة ٢٥ % من أراضيهم للخدمات العامة ، تنظيم نمو التجمعات السكانية وكذا إقرار مبدأ المشاركة الشعبية في عملية التخطيط ولكن هذا القانون إلى الآن لم يطبق نتيجة عدة عوامل والتي من أهمها عدم استلام وثائق الأرض من الملاك سلفا قبل البدء بتخطيط أي منطقة .

وقد مرت مدينة صنعاء بمراحل تخطيطية هامة تم تحديدها كالتالي :

١- المرحلة الاولى : ماقبل الثورة ، صنعاء القديمة وبير العزب .
٢- المرحلة الثانية : ١٩٦٢م – ١٩٧٨م .
٣- المرحلة الثالثة : ١٩٧٨م – ١٩٩٠م " مرحلة التخطيط "
٤- المرحلة الرابعة : ١٩٩٠م – ١٩٩٩م " بعد الوحدة "
٥- المرحلة الخامسة : ١٩٩٩م " تحديث المخططات العامة " ١٩٩٩م-٢٠٠٩م.

المخططات العامة لمدينة صنعاء :

- تم إعداد المخطط العام الأول لمدينة صنعاء عام ١٩٧٨ م من قبل شركة " بيرجر / كمبسكس " الأمريكية ، ثم تم تحديث المخطط العام الأول (المخطط العام الثاني) عام ١٩٩٩م من قبل الفريق الكوبي بالتعاون مع إدارة المخططات العامة بوزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري ولكن لم يتم اعتماده إلى الآن .
- تميز المخطط العام الأول بجوانب سبق مناقشتها وأهمها المنهجية العلمية السليمة في تخطيط المدن ورصد الوضع الراهن والشمولية في التحليل ووضوح الرؤية واختيار البديل الأفضل للنمو ، وكانت أهم جوانب القصور فيه التقديرات الخاطئة للسكان حتى عام ٢٠٠٠م ولم يتطرق بالتفصيل للمناطق الصناعية ، كما اغفل طبيعة ووعي وثقافة المجتمع .
- تميز المخطط العام الثاني بالاستفادة من منهجية المخطط العام الأول وذلك بعمل منهجية مشابهه له ، كما استفاد من معطياته في جوانب المعوقات وكذا الاستفادة من العديد من توصياته ومقترحاته ، كما أعد نسخة من المخطط باللغة العربية وتقديم المخططات بالألوان ، وكانت أهم جوانب القصور فيه تحديث المخطط العام الأول بالرغم من انتهاء الفترة الزمنية المخصصة له ، كما وقع المخطط في تناقض فيما يخص بدائل النمو ، أيضا القصور في الدراسة التحليلية وعدم التطرق إلى الأنشطة الثقافية والترفيهية والمناطق الخضراء ، كما وجدت بعض التناقضات في الإحصائيات والأرقام .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- أما ما يخص تنفيذ المخططات العامة فيما يتعلق باستعمالات الأرض يتضح انه بالرغم من انه تم تنفيذ بعض مقترحات وتوصيات المخطط بشكل عام ، إ لا أن هناك الكثير من التحويلات والتعديلات في العناصر التفصيلية ، كما أن هناك توفير للأنشطة الاجتماعية في المتجاورات اقل مما تم اقتراحه أصلا ، وخلاصة الأمر أن هناك عدم تطابق في الواقع مع توصيات ومقترحات المخطط العام سواء على مستوى المجاورات السكنية أو على مستوى القطاعات أو على مستوى المدينة ، أما ما يخص مجال النقل فيمكن القول بأن عملية التنفيذ الجزئية للمخطط العام لم تنجح في تخليص المدينة من مشاكل المواصلات ، أما في مجال الإسكان والبنية التحتية والأنشطة الاجتماعية والحدائق والمنتزهات نلاحظ تنفيذ بعض التوصيات وتجاهل الكثير منها .

إستراتيجية التنمية المستدامة لمدينة صنعاء :

بدأ العمل عام ٢٠٠٥م في إعداد إستراتيجية لتنمية صنعاء للعشرين سنة القادمة، وهذه الإستراتيجية مبنية على تحليل واسع للوضع القائم وتسلط الضوء على نقاط القوة والمميزات المقارنة، وتركز أيضا على التحديات العديدة التي تواجهها مدينة صنعاء بالإضافة إلى مواطن الضعف الحالية، وتم التوصل إلى خمسة مكونات أساسية لتنمية صنعاء والتي تم دراستها تفصيلا وهي التنمية الاقتصادية ،الإدارة المالية ،التنمية المؤسسية ،التخطيط العمراني ،الارتقاء والتطوير العمراني ، ومن خلال دراسة وتحليل مشروع تقرير إستراتيجية التنمية لمدينة صنعاء فقد تميزت الإستراتيجية بإعدادها على ضوء المبادئ الأساسية لإستراتيجية تنمية المدن واتبعت منهجيتها نفس المنهجية المعدة من قبل تحالف المدن ، *كما جمعت بين التخطيط* العمراني وعمليات الميزنة، أيضا تميزت بتقييم وضع المدينة مما أمكن التعرف على الفرص والمشاكل الخاصة بها وتحليلها ، كما عملت إطار مؤسسي لأمانة العاصمة يهدف إلى تحسين أدائها مما يمكنها من تقديم الخدمات بصورة فعالة .كما ركزت على جانب التنمية الاقتصادية وتحسين الأداء المالي للأمانة وكذلك التركيز على دراسة وتحليل المناطق العشوائية في المدينة وعمل إستراتيجية مستقلة بها . أما جوانب القصور في الإستراتيجية
طول فترة إعداد الإستراتيجية وعدم وضوح الرؤية المستقبلية للمدينة وعدم إعطاء جانب التخطيط العمراني والذي هو محور الإستراتيجية الأهمية الكافية ، كما اهتمت الإستراتيجية بعمل تحديث للمخطط العام الأول الذي انتهت صلاحيته وعدم إشراك خبراء محليين عند الإعداد .

وخلاصة الأمر يتضح أن الإستراتيجية المقترحة ركزت بشكل كبير على تحليل الوضع الاقتصادي والمالي للمدينة وعلى الوضع القانوني والتنفيذي لجهاز أمانة العاصمة ، كما ركزت بشكل خاص على عمل إستراتيجية للمناطق العشوائية وأوصت بعمل تحديث للمخطط العام السابق ، أي أن الإستراتيجية المقترحة مجرد إطار عام للإستراتيجية المستقبلية ولم تقم بعمل مخطط عام استراتيجي يتم من خلاله قيادة وتوجيه التنمية المستقبلية للمدينة وذلك من خلال مراجعة وتقويم الوضع الراهن للمدينة والنمو المتواصل الذي تشهده في جميع المجالات ، وتبعات هذا النمو على حاضر ومستقبل المدينة ، ثم وضع بدائل إستراتيجية للتطوير الحضري ، يتبع ذلك وضع خطة تنفيذية لهذه الإستراتيجية .

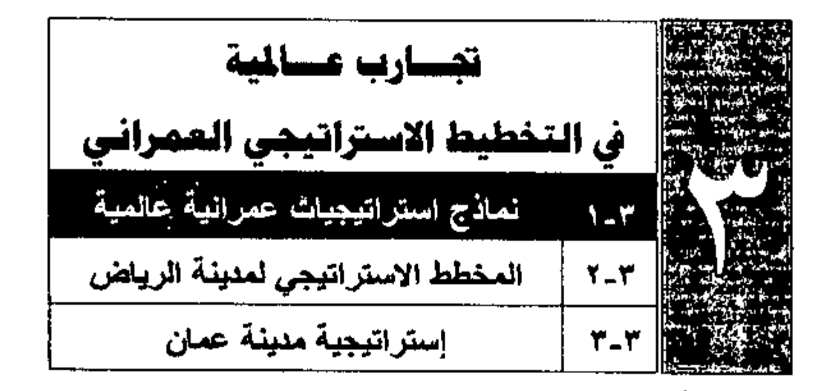
All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣

تجارب عالمية في التخطيط الاستراتيجي العمراني

٣-١	نماذج استراتيجيات عمرانية عالمية
٣-٢	المخطط الاستراتيجي لمدينة الرياض
٣-٣	إستراتيجية مدينة عمان

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



٣

تجارب عالمية في التخطيط الاستراتيجي العمراني

٣-١	نماذج استراتيجيات عمرانية عالمية
٣-٢	المخطط الاستراتيجي لمدينة الرياض
٣-٣	إستراتيجية مدينة عمان

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣ - ١ تجارب عالمية في التخطيط الاستراتيجي العمراني

- توطئة :

تمثل التنمية المستدامة حلماً وتطلعاً يراود المسئولين والمواطنين في مختلف بلدانهم باعتبار أن التنمية تحقق الرفاهية المنشودة للمواطنين ، وتعالج مشاكل التخلف ، الزيادات السكانية ، التنمية العمرانية ، متطلبات تطوير المرافق والخدمات ، محاربة الفقر ، ومواكبة المستجدات في مجال التكنولوجيا الحديثة والإدارة التكنوستراتيجية .

وفي هذا الإطار بدأت الدول وادارات المدن تعمل على إعداد استراتيجيات تنموية خاصة بها وذلك عن طريق التخطيط الاستراتيجي للمشروعات والبرامج ، ووضع الضوابط لتنفيذها من تشريعات وآليات ودعم شعبي.

وتعتبر التنمية الحضرية للمدن وصياغتها لتحقق الأهداف والبرامج الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والإنسانية على المستوى الوطني أو الإقليمي أو المحلي، من أهم ركائز التنمية المستدامة للمدن.

إن تبني أي إستراتيجية لتنمية المدينة، لابد أن تستند إلى قراءات واقعية ومنظورة خاصة في مجالات الموارد الطبيعية والبشرية والقدرة على تطويرها واستغلالها الاستغلال الأمثل ، وكذلك بالنسبة للخصائص البيئية والتعامل معها ، والتشريعات والقوانين والأنظمة والإجراءات المعمول بها في تلك المجالات ومواءمتها لضمان تنفيذ الاستراتيجيات على الوجه الأمثل . هذا إلى جانب الأجهزة الرسمية ومدى مساهمتها في رسم الاستراتيجيات وتطوير وتنفيذ البرامج والخطط على المستوى الوطني والمحلي [1].

وسنتناول في هذا الباب تجارب لبعض مدن العالم المتقدم وكذلك بعض مدن العالم النامي من خلال استعراض هذه التجارب بشكل عام وسريع ، ثم التركيز بالدراسة والتحليل على مدينتى الرياض وعمان بشكل خاص .

[1] " دور التدريب والتشريعات والتنظيم وآليات التنفيذ في التنمية الحضرية المستدامة " منظمة المدن العربية ، المعهد العربي لانماء المدن .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-١-١ مقدمة :

لقد جلب التوسع السريع للحياة الحضرية زيادة الفاقة والعشوائية والحرمان في العديد من بلدان العالم خصوصا في البلدان النامية كما شكل خطورة على استدامة المستوطنات البشرية بحالاتها الاجتماعية والاقتصادية والبيئية.

ويتزايد التركيز على الادارة الحضرية الجيدة وتأثيرها على التنمية الحضرية المستدامة ، ومن هنا يتم التأكيد على التخطيط لانجاز ادارة جيدة ومدن مستدامة من خلال محاولة توضيح أن تحسين الادارة الحضرية والتنمية المستدامة يمكن انجازهما معا خلال نظرة تخطيطية استراتيجية

ان كل المخططات العامة التقليدية غالبا مايكون هناك صعوبة في تمويلها وعادة ما يتم فصلها عن الحاجة الى حلول للمشاكل الحضرية الملحة ، بينما تكافح معظم البلديات على ان تصبح فعالة وأكثر كفاءة على ضوء الموارد النادرة جدا .

ان التخطيط الاستراتيجي بنظرته الموجهه للفعل يمكن أن يساعد في تحديد الاولويات وأن يحشد الموارد لمعالجة هذه الاولويات .

ان المشاركة العامة في عملية اتخاذ قرار التنمية وكذا الشفافية ومحاسبة صناع القرار والمشاركين في عملية التنمية بالاضافة الى الحصص المتكافئة والعادلة والاستخدام الصحيح للموارد كلها تعتبر جوهر مبادئ الادراة الحضرية الجيدة ويمكن اعتبارها ايضا مفتاح لخصائص جديدة واكثر فعالية ومدخل استراتيجي لعملية التخطيط ، وهنا يمكن توضيح أن التنمية المستدامة يمكن أن تصبح هدفا سهل المنال أذا أمكن ربط تحسين الادارة الحضرية بمنهج التخطيط الاستراتيجي [١] .

وتتجاوز سرعة التحضر في البلدان الاقل تقدما معدل النمو الاقتصادي حيث يشكل الفقراء اغلب سكان الحضر في اغلب الاحيان والذين يتم استثنائهم بشكل كبير من التمثيل السياسي والاقتصاد الرسمي ومن تزويدهم بالخدمات .

و يجب أن تكون استراتيجيات تخفيف الفقر جزءا لا يتجزأ من الادارة الحضرية التي تمكن الفقراء من المشاركة في النمو الاقتصادي بغرض تحسين معيشتهم وتعزيز وصول الخدمات العامة اليهم وكذا مشاركتهم في صناعة القرار السياسي [٢] .

ان قضايا النمو والانحدار الحضري تشكل الاهتمام المركزي للمخططين الحضريين حيث تعتبر الحاجة ملحة لمعالجة هذه القضايا إذا أردنا تحسين المعيشة الحضرية ، وقد أكد جو بان لي [٣] في كتابه " التخطيط الحضري في ماليزيا " ان هناك حاجة للمخططين لفهم ديناميكا التحضر والنمو الحضري.

ان طبيعة الفقر الحضري يمثل أكثر من قضية توظيف أو زيادة في الدخل حيث يمكن وصفه بظروف المعيشة المتدنية ، الاخطار المتوقعة على الحياة والصحة من تصريف المجاري وتلوث الهواء والجريمة والعنف وحوادث المرور والكوارث الطبيعية وانهيار شبكة الامان الاجتماعي ، كما ان السكان الحضريون متضررون جدا من الصدمات المالية الكبيرة مثل الازمات الاخيرة في شرق اسيا وروسيا ، ان هذه المشاكل البيئية الحضرية لها التأثير الفوري على السكان الحضريين الفقراء ، كما أن لها تأثيرات خطيرة على المستوى الوطني والعالمي [٤] .

---

[1] Narang , Shipra – Reutersward , Lars " **Improved governance and sustainable urban development Strategic planning holds the key** " August 2005.

[2] " INTRODUCTION TO A STRATEGIC APPROACH TO URBAN PLANNING"

[3] Goh Ban Lee, Urban Planning in Malaysia (Tempo Publishing, Petaling Yaya, Selangor, Malaysia, 1991).

[4] " **Cities in Transition** " World Bank Urban and Local Government Strategy , **http//go.worldbank.org** , Urban Development , internet site.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ان ادارة المدن سريعة النمو يظهر تحديا رئيسيا للمخططين الحضريين حيث اختبر بعض المخططين الحضريين مناهج التخطيط وادارة المدن سريعة النمو في العالم النامي وركزوا على اربعة مواضيع رئيسية ، دور المدن في التنمية الوطنية ،النمو السكاني والقدرة على الادارة ، الحاجة الى التخطيط والادارة الواقعية والفعالة واخيرا الاطار السياسي والمؤسسي للادارة الحضرية .

لقد اصبحت استراتيجيات التنمية الحضرية تمثل الاهتمام الواضح لكل البلدان سواء كانت مدن هذه البلدان تواجه النمو أو الانحدار حيث تواجه العديد من المدن في اوروبا وامريكا الشمالية أنحدار حضري بينما تواجه المدن في جنوب شرق اسيا نموا حضريا ، وعند تقييم السياسات الحضرية في اليابان كان من الواضح أن اليابان مثل البلدان الاخرى التي تحملت المشاكل المتولده من التحضر الضخم حيث تضاعف عدد سكان اليابان في الستين السنة الماضية الى ١٢٣ مليون ، ولقد اظهر الدن وابي مؤخرا أن اقليم طوكيو الحضري كان صعب الاحتواء وأن النمو والحركية في هذا الاقليم يمثلا تحديا جديدا ، ولقد اهتمت اليابان بمستقبل مناطقها الحضرية لعدة اسباب ، منها المستوى العالي من التحضر ، الحاجة لتحمل اعادة التنمية الحضرية والنمو الحضري ، الحركة الاكثر من وسط المدن ألى مناطق الضواحي ، الاهتمام المتزايد بنوعية البيئة الحضرية للمدن اليابانية.

ولقد أصبح التحضر وصحة المدن الموضوع الرئيسي الهام في كافة انحاء العالم ، حيث نشرت المجموعة الاوروبية ١٩٩٢م تقريرا رئيسيا على تحدي التغيير في المدن الاوروبية وخامس هذه التحديات الرئيسية في المدن استمرار مستويات البطالة العالية ،أما المناطق الحضرية في الدول النامية فأن النمو فيها يتواصل بدون حدود ، ويعتبر التحضر في هذه الدول النامية مثل التجربة المبكرة التي سبقت في الدول الصناعية .
ان النمو السريع للمدن في الدول الصناعية في القرن التاسع عشر كان نتيجة حتمية وضرورية نتيجة للصناعة ، بينما العديد من مدن الدول النامية تنمو جزئيا بدون وجود صناعة ، وعلى اي حال قد تكون النتائج نفسها مثل البطالة الجماعية ، نقص العمالة ، نقص في الخدمات مثل النقل والاسكان والصحة ونوعية الحياة ، ومن ناحية القياس نجد أن المشاكل الخطيرة للمدن الاوروبية تبدو سهلة الانقياد مقارنة بالتي وجدت في العديد من المناطق الاخرى ،ففي مدينة اسطنبول زاد عدد سكانها في العشرين سنة الماضية من مليون الى عشرة مليون ساكن نتيجة النمو والهجرة من الريف الى الحضر ، حيث تم عمل حلول لمشكلة النقل عبرتركيب نظام مترو انفاق جديد حيث يعتبر هذا جانب ايجابي أما من الناحية السلبية هناك عدم القدرة على السيطرة على عدد السكان في المدينة ، وفي اوروبا الشرقية أدى انهيار الاتحاد السوفيتي السابق وتحويل الاقتصاديات من النظام المركزي الى نظام السوق الحرة الى مشاكل كبير للمخططين الحضريين ، حيث تعتبر مدينة براغ بتشيكوسلوفاكيا واحدة من اهم هذه الامثلة فمع وجود الحرية الكبيرة في اختيار مكان المعيشة او العمل ومع تصاعد الطلب على وسائل النقل الخاصة والطلب المستمر على الخدمات كيف سيكون وضع المدن في اوروبا الشرقية وماذا سيحل بها .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ان المدينة المركزية التاريخية لمدينة براغ محاطة بالكتل العالية من المباني السكنية التي لا يريدها أحد ، حيث يمكن للذين سيتحملون العيش في المدينة التاريخية الانتقال اليها تاركين وراءهم العقارات الخارجية المكلفه لذوي الدخل المحدود وفي كلتا الحالتين سيكون الضغط المتواصل والكبير على البنية التحتية في المنطقتين وسيكون تمويل هذه البنى عالى الكلفة .

واخيرا يمكننا التأكيد على أن منظور التنمية الحضرية مشابه لما ذكره تشانج هيون رو في كتابه الاخير[1] " الادارة العامة والتحول الكوري " حيث ذكر في مقدمته ان غرض الكتاب هو غرس نموذج انساني متوازن موجه للتنمية والنمو في عقول صناع سياسة التنمية ، وقد كان موجه فلسفته أن النمو الطبيعي والاقتصادي لوحده لايكفي وأن هناك حاجة لنظرة شمولية أكبر تركز اجمالا على نوعية المعيشة الحضرية ، وهذا يتوافق بشكل كبير مع النظرة الحالية نحو استراتيجيات التنمية الحضرية في اوروبا وامريكا بالاضافة الى جنوب شرق اسيا ، وهو ايضا ماتم ادراكه والاعتراف به من ناحية السياسات الحضرية التي تم تبنيها في بقية بلدان العالم بشكل فردي .
اليابان على سبيل المثال قصدت ربط نجاحها الاقتصادي بالتحسينات المماثلة في نوعية الحياة لسكانها وقد ارادت كوريا ان تعمل على نفس النمط الياباني وليست وحدها التى ارادت ذلك وانما المسألة الكاملة في المدن المستدامة انها اصبحت تشكل تحديا كبيرا للمخططين الحضريين ٢.
وسوف يستعرض هذا الباب بعض الامثلة من مدن العالم المتقدم والنامي لبيان تجارب هذه المدن في مجال استراتيجيات التنمية العمرانية بشكل سريع ، كما سيتم التركيز بالدراسة والتحليل على مدينتي الرياض وعمان .

---

[1] Chung-hyun Ro, Public Administration and the Korean Transformation (Kumarian Press, West Hartlbrd, CT, 1993).

[2] ALDEN , JEREMY " Urban Development Strategies, The Challenge of Global to Local Change for Strategic Responses " An International Perspective , *University of Wales, Cardiff UK* ,

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-١-٢ امثلة من استراتيجيات مدن العالم المتحضر

اتبعت استراتيجيات مدن العالم المتقدم المنهجية العامة في استراتيجيات التخطيط الاستراتيجي اعتمدت فيها استراتيجيات التنمية قصيرة المدى التي يتم تحديثها دوريا وبمشاركة فعالة من معظم فئات المجتمع حتى تعمل على ايجاد مدن جميلة وصحية وآمنه وتركز فيهاعلى تسهيل التنقل في المدينة وسهولة الوصول ضمن حدودها كما تعمل على ايجاد بيئة عالية النوعية ايضا تعمل على تحسين وزيادة المنافسة الاقتصادية للمدينة ففي مدينة سدني (استراليا) عرض المخطط الاستراتيجي للمدينة الاهداف والاتجاهات السياسية للمجلس البلدي للمدينة حيث ارتبط مع خطة وميزانية المدينة المتعلقة بالانشطة المحددة والمشاريع والمصادر التي ستمكن من تحقيق الاهداف والنتائج لهذا المخطط ، وعرف المخطط الاستراتيجي القضايا الرئيسية التي تواجه مدينة سدني كما قدم اهداف محددة طويلة المدى للسنوات القادمة ، وزود ارضية تمكن المجلس البلدي من التعاون مع المجتمع وكذلك بقية الشركاء للعمل معا نحو الاهداف المشتركة . كما تضمن المخطط الاستراتيجي سبعة محاور رئيسية تشمل كل العمليات والانشطة والمسئوليات التي حددها المجلس البلدي كقضايا هامة بحاجة الى معالجة وهي البيئة الحضرية عالية النوعية ، اقتصاد المدينة ، القيادة البيئية ، العدالة الاجتماعية ، النقل وسهولة الوصول ، الساحة العامة والمرافق ، القيادة والحكم المحلي [1] .

أما مدينة فانكوفر (واشنطن)[2] فقد بدأ المجلس البلدي للمدينة عملية تحديث المخطط الاستراتيجي للمدينة والمتضمن الرؤية المستقبلية لها بمشاركة موظفي المدينة بالاضافة إلى اكثر من الفين من أفراد المجتمع وتم عمل استطلاعات وذلك لاعطاء السكان الفرصة للمشاركة واعطاء الملاحظات والتعليقات من خلال موقع على الانترنيت وكانت نتيجة النقاش والاستطلاع أنه يجب أن يكون لمدينة فانكوفر رؤية جديدة واكثر تركيز بحيث تبنى على القيم الرئيسية للمجتمع وعلى التراث الغني للمدينة ، وعلى التنوع الثقافي وعلى المصادر والثروات الطبيعية للمدينة ، ايضا وجوب توفير وحدات جوار فعالة صالحة للسكن وخدمات حضرية عالية النوعية ، وايجاد اقتصاد حيوي ومتنوع وحكومة متجاوبه ، وقد ركز تحديث المخطط الاستراتيجي على ستة اهداف استراتيجية بحيث توجه القرارات السياسية والميزانية بالمجلس البلدي وهي جعل المدينة صحية مستمرة قابلة للعيش ، تسهيل النقل والاتصال في المدينة ، ايجاد وضع مالي جيد وحيوية اقتصادية ، ايجاد مجتمع أمن ومتحضر ، ايجاد حكومة مسئولة ومتجاوبة للمدينة .

وقد تحدد المخطط الاستراتيجي لمدينة الباني (نيويورك) بثلاثة عناصر اساسية المهمة ، الرؤية ، القيم الرئيسية ، واستندت المهمة على مبادئ التطوير العمراني المستمر العالي النوعية كما صورت الرؤية مستقبل المدينة وتوجيه المخطط الاستراتيجي وحددت القيم الرئيسية للمجتمع ، وقد ركز المخطط الاستراتيجي على أربعة مواضيع رئيسية هي عبارة عن انعكاس للمهمة والرؤية وهي ايجاد وحدات جوار جميلة ، مدينة امنة ، اقتصاد صحي ، حكومة فعالة ، بحيث تكون كل المواضيع المذكورة متبوعة بأهداف أساسية للمدينة للمستقبل المنظور حيث اكد المخطط وجوب أن تبقي الاهداف ثابتة جدا بمرور الوقت ، ووجوب ايضا مراجعتها دوريا لكي تتماشى مع التغييرات الهامة في المجتمع أو الاحداث الغير متوقعة [3] .

---

[1] " **City of Sydney Strategic Plan** " 2006-2009 .

[2] " **City of Vancouver, WA , STRATEGIC PLAN** " UPDATED and Adopted by Vancouver City Council , May 2008.

[3] "**CITY OF ALBANY STRATEGIC PLAN**" 2005-2010

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

أما استراتيجية النمو الحضري لمدينة كينجيستون (كندا) ، فقد تم اعداد المخططات الرسمية عبر البلديات الثلاث السابقة التي كانت مستنده على المناهج المستقلة في التنمية وتم التأكيد على أن المدينة الجديدة بحاجة إلى مفهوم موحد لتوجيه القرارات لحل القضايا في كافة انحاء المدينة ، وتزود هذه الإستراتيجية نظرة متكاملة إلى إدارة وتنسيق النمو المستقبلي للمدينة للسنوات القادمة ، وقد حددت هذه الإستراتيجية أين وكيف يجب أن يكون هذا النمو ومدى ملائمته وذلك باستخدام عمليات منطقية خطوة بخطوة ، وتم عمل معايير لها و تأكيدها من خلال برنامج استشاري عام ، وتم تطبيق هذه المعايير على بدائل النمو وعمل تقييم لها وتم تقديم نتائج التقييم إلى افراد المجتمع ، كما حددت الإستراتيجية ايضا القضايا المؤثرة لاتجاهات التنمية محتوية على اعتبارات تتضمن حدود ومراحل النمو الحضري ، التنمية التجارية ، الكثافات ، التكثيف الحضري ، معايير لبدائل النمو ، القضايا والالتزامات ذات العلاقة التي تم رفعها من الجمهور اثناء عملية مشاركة المجتمع[1] .

وتحاول مدينة لشبونه (البرتغال) من خلال مخططها الاستراتيجي أن تصبح مدينة أكثر تنافسية في كلا الاقتصاد الاوروبي والعالمي وفي نفس الوقت تسعى إلى تحسين تراثها الثقافي والبيئة الحضرية والنوعية العالية من المعيشة الحضرية ، كما كان الاهتمام المسيطر على مخططي المدينة هو استعادة وزيادة سكان مدينة لشبونة والسعي إلى معالجة المشاكل التي تواجه العديد من العواصم الاوروبية خصوصا في مجال النقل ، الاسكان ، البيئة ، الحفاظ على التراث الثقافي ، المعيشة الحضرية ، وزيادة المنافسة الاقتصادية للمدينة ، وتحتوي المكونات الاساسية للمخطط الاستراتيجي على الرؤية ، الاهداف ، التنفيذ ، المراقبة ، المحاسبة ، اعادة التقييم ،حيث تشير الرؤية إلى مستقبل المدينة ، كما تشير الاهداف إلى البيانات السياسية أما التنفيذ فيشير إلى المصادر والقدرة ، وتشير المراقبة إلى السلطات والمؤسسات واعادة التقييم يشير إلى العملية التخطيطية ، حيث يجب على اي عملية تخطيط استراتيجية أن تخضع لهذه المعايير المنهجية[2] .

وتركز وثيقة استراتيجية التنمية الحضرية لمدينة كينج لين (انجلترا)على أن تكون المدينة بؤرة لتحسين وتطوير اقليم نور فولك انجلترا ، حيث تعتبر احدى الوثائق التي تساهم في رسم السياسة المستقبلية للمدينة ، بالاضافة الى بقية الوثائق مخطط النقل المحلي ، دراسة السعة الحضرية ، الفراغات الرياضية ، الفراغات المفتوحة واماكن الترفيه .

إن استراتيجية التنمية الحضرية للمدينة تهتم بالدرجة الاولى بمركز المدينة ولكنها تمتد لتشمل المناطق المحيطة بالمناطق الصناعية والسكنية حيث وضعت الإستراتيجية لتكون نقطة تحول لتطوير مركز المدينة ومحيطها خلال السنوات القادمة وذلك من خلال الاستفادة من الاستراتيجيات التي اثبتت نجاحها في أماكن اخرى من العالم ، ثم تطبيقها على السياق المحلي.

وقد اشتملت استراتيجية التنمية الحضرية على أكثر من ستين من التوصيات والاعمال المفصلة التي تحدد جداول الاعمال لتحسين المدينة على مدى السنوات القادمة ، وجوهريا يمكن أن تتحول الإستراتيجية إلى عدد صغير من الاعمال الرئيسية التي يمكن تنفيذها بدون الاخلال بسلامة الإستراتيجية التي ركزت على الاستفادة من الممتلكات والمرافق الحالية إلى أبعد الحدود مع تركيز التنمية على مركز المدينة وتحسين النمو الاقتصادي وتحسين شبكة النقل[3] .

---

[1] **"CITY OF KINGSTON URBAN GROWTH STRATEGY"** FINAL REPORT July, 2004.

[2] Jeremy Alden , Artur da Rosa Pires " **Lisbon Strategic planning for a capital city** " Department of City and Regional Planning, University of Wales Cardifl; Cardijy CFI SYN, UK , Departamento de Ambiente, Universidade de Aveiro, 3800 A veiro. Portugal.

[3] Council of King's Lynn and West Norfolk " **Urban Development Strategy** " Llewelyn Davies Yeang in association with Atisreal and Lesley Williams Associates , May 2006.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-١-٣ امثلة من استراتيجيات مدن العالم النامي

غالبا ماتبعت استراتيجيات مدن العالم النامي استراتيجية تحالف المدن والتي تركز في معظمها على تحسين الحكم المحلي والنمو الاقتصادي المحلي وتخفيف حدة الفقر ،كما أنهااستراتيجيات تنموية متوسطة وطويلة المدى مع اعتبار المشاركة العامة اساس لمبادئ الادارة الحضرية التي هي جوهر استراتيجية التنمية الحضرية .
وتركز هذه الاستراتيجيات على ايجاد تنمية مستدامة من خلال ربط الادارة الحضرية بمنهج التخطيط الاستراتيجي ايضا التركيز على التنمية الاقتصادية المحلية ومحاربة الفقر وانعاش التنمية البشرية من خلال ايجاد فرص عمل وتحسين مستوى المعيشة وايجاد خدمات عامة وبنية تحتية فعالة وبكفاءة لجميع السكان وبأسعار معقولة ، كما تركز على الشفافية في اتخاذ القرار وسلامة الادراة المالية وعدالة توزيع الموارد واعتباراستراتيجية التنمية العمرانية قيادة مشتركة بين الحكومات المحلية والمؤسسات العامة والخاصة والمجتمع المدني .

يعتبر المخطط الاستراتيجي لمدينة كوردوبا (الارجنتين) أحد الخطط الإستراتيجية التي نفذت بالكامل تقريبا في أمريكا اللاتينية ، وتم تصور المخطط الاستراتيجي كمشروع جماعي للمدينة بدون احتكار القيادة السياسية للعملية التخطيطية كما أن المخطط دمج سياسة الاشغال العامة سوية مع مكونات التنمية الاقتصادية الحضرية والمحلية ،كما تمكن المخطط الاستراتيجي من احتواء العديد من المؤسسات المدنية التي تمثل الهيئات الشرعية للعملية الخطيطية .
ولقد كانت قيمة المخطط الاستراتيجي في اعطاء منظور جديد ، وكذا زيادة مهارات وخبرات البلدية ، وكذا التطوير والابداع في الإدارة التشاركية كاتجاهات وادوات ومثال على ذلك انشاء لجنة اشراف ومراقبة ومحاسبة تعقد في الاجتماعات السنوية و حوافز لاشراك المواطنين في العملية التخطيطية . وقد ابرز المخطط القدرة على حشد وتنويع مصادر واليات التمويل الرئيسية والاضافية للمشاريع التكاملية ،والقدرة على تقديم المشاريع وجعلها مشاريع حقيقية ، كما اظهر المخطط المرونة الكافية لدمج المشاريع التكاملية الجديدة ، والقدرة على بدء هذه المشاريع من الاعلى إلى الاسفل و قبول الاقتراحات من الاسفل إلى الاعلى [١] .
وتعتبر مدينة كوريتيبا (البرازيل) أفضل مدينة مخططة في البرازيل ونموذج دولي للتنمية المستدامة نتيجة لبعض المشاريع الناجحة ، حيث كان التحدي هو ضمان نوعية جيدة من المعيشية لمواطني كوريتيبا على المدى الطويل وضمان الادراج الاجتماعي ، والوصول إلى وسائل راحة عامة و شفافية حضرية واستدامة بيئية للمدينة وللمنطقة الحضرية .
إن انجازات المدينة هي نتاج التخطيط الاستراتيجي الحضري المتكامل بحيث تظهر الإستراتيجية سمات التخطيط الحضري متضمنة البرامج البيئية والاقتصادية والاجتماعية .
وتركز الإستراتيجية على وضع الانسان اولا وعلى التخطيط المتكامل ، حيث يظهرتأثير هذا التركيز في كل وجوه المدينة ، وهذه الإستراتيجية التي تساند نظام المشاريع الفردية تعمل على معالجة وتحسين البيئة والتلوث والنفايات بشكل كبير وتصنع حياة نوعية أفضل في المدينة ، كما إن الإستراتيجية الواضحة والرؤية المستقبلية لمدينة كوريتيبا جعلتها مدينة اجتماعية وكفوءة بيئيا ، و ادى وجود القيادة القوية إلى تنفيذ استراتيجية ناجحة طويلة المدى [٢]

---

[1] Steinberg , Florian " **Strategic urban planning in Latin America: experiences of building and managing the future** " . Institute for Housing and Urban Development Studies (IHS), Rotterdam, Netherlands , 18 June 2003

[2] " **Orienting Urban Planning to Sustainability in Curitiba**" Municipality of Curitiba, Brazil , internet site , 1992.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

أما عن تجربة المخطط الاستراتيجي لمدينة روساريو (الارجنتين)[1] فيعبر عن حالة التخطيط الديمقراطي وذلك عن طريق دمجة إلى مكاتب البلدية اللامركزية ، ونجاح المخطط الاستراتيجي ناشئ عن الدعم السياسي والوقت والمكان المناسبين ، كما ان الرقابة والاشراف خلال العملية التخطيطية الحضرية تعتبر ممارسة مبتكرة في مخطط المدينة الاستراتيجي ايضا كما هو الحال في مدن امريكا اللاتينية .
ولم تحصل مدينة روساريو إلى حد الان على أية اجراءات لضمان المستقبل القانوني للمخطط الاستراتيجي ولكن الاستمرار السياسي والتأييد المتواصل من قبل كل ممثلي المدينة يشير إلى امكانية حصول ذلك ، حيث تمثل حالة مدينة روساريو حقيقة أن التخطيط الاستراتيجي مكسب هام يمكن أن تحصل عليه المدينة وضمان للاعمال المقررة لكل ممثلي المدينة ، ويمثل المخطط الاستراتيجي قيادة مشتركة بين الحكومة المحلية والمجتمع المدني بدون أي تدرجات أو سياسات رسمية ، ويصور المخطط الاستراتيجي روساريو كمنطقة حضرية آخذا في الاعتبار عولمة الاقتصاد كتحدي لتنمية المدينة .

وتوضح خطة عام ٢٠٠٠م الإطار العام للتخطيط الاستراتيجي للتنمية الحضرية لمدينة كاهاما (تنزانيا)[2] ، حيث اعتبر إن مشاريع التخطيط العام التي تعد لتوجيه التنمية الحضرية في معظم المدن تم انتقادها بسبب مخرجات مخططاتها واستثناء شركاء التنمية في عملية التخطيط ، واستجابة لهذه الانتقادات اعدت بعض المدن في تنزانيا في العقد الاخير مشاريع مرتكزة على التخطيط الاستراتيجي .
وتتضمن منهجية الخطة الاستراتيجية تحليل لخلفية المدينة والاتفاق على القضايا الحرجة والعمل في لجان لتطوير الاستراتيجيات والمشاريع لمعالجة هذه القضايا ، والخلاصة أن التشاركية في التخطيط الحضري خلال خطط عمل المشاركين تعتبر خطوة عملية ومرحب بها في المشاكل الملحة ومعالجة التضارب في التفاعلات البيئية التنموية .
لذا فقد قرر مجلس مدينة كاهاما أعداد وتنفيذ اطار عام لاستراتيجية تنمية حضرية كأداه لمعالجة القضايا الحرجة واساس هذه الخطة الإستراتيجية ادراج المشاركين والشراكات في المدينة ، وقد اتخذ المجلس القرار بعد ادراك أن نموذج المخطط العام المتبنى للمدينة كان غير مناسب بشكل كافي لمعالجة تحديات النمو السريع للمدينة ، كما أنه لم يستطع توجيه النمو في المدينة لعدم قابليته للتنسيق بين القطاعات والمؤسسات المختلفة (العام ، الخاص ، الجمهور) بمعنى اخر معالجة وعنونة القضايا البيئية والتنموية الحرجة .
علاوة على ذلك فان مجلس المدينة لم يستطع الاستمرار في تزويد الخدمات الداعمة بسبب محدودية الاعانة المالية للحكومة المركزية ، وكذا محدودية الدخل المحصل في المستوى الحكومي المحلي ، لذا تبنى مجلس المدينة بدائل فعالة كالتخطيط الاستراتيجي كمدخل إلى الإدارة والتخطيط الحضري .

---

1 " **Strategic Plan of Rosario** " (PER), Rosario 1998.

2 Halla, Francos " **Preparation and implementation of a general planning scheme in Tanzania: Kahama strategic urban development planning framework** " University College of Lands and Architectural Studies (UCLAS), P.O. Box 32911, Dar-es-Salaam, Tanzania. November 2001

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

أما استراتيجية تنمية مدينة الاسكندرية[1] (مصر) فتنقسم إلى مرحلتين حيث تركز المرحلة الاولى على ثلاث محاور :

- التنمية الاقتصادية المحلية من خلال تحديد أفضل السبل لتحسين الاداء الاقتصادي العام للمدينة وتحسين قدرة المدينة على المنافسة على الإطار الوطني والدولي وخلق فرص عمل واشراك القطاع الخاص في عملية استراتيجية التنمية .
- تخفيض مستويات الفقر الحضري من خلال تحسين مستوى المعيشة وايصال الخدمات الاساسية بكفاءة ، مع عمل اسعار عادلة للخدمات ، وتثبيت حق الفقراء في الحصول على التسهيلات والفرص المتاحة وحيازة الاراضي والحصول على القروض الميسرة وفرص العمل .
- تحسين اسلوب الحكم والإدارة الحضرية من خلال تحديد الاولويات واتخاذ القرار وكيفية تعامل المواطنين والمؤسسات الرسمية مع بعضها البعض ، الشفافية في اتخاذ القرار وسلامة الإدارة المالية وعدالة توزيع الموارد .

ومن انجازات الإستراتيجية المرحلة الاولى اكتمال تقرير تقييم الاقتصاد المحلي للمدينة واكتمال مسح المناطق العشوائية ووضع استراتيجية للتطوير الحضري ، واكتمال التقرير الخاص بخطة التنمية الإستراتيجية لمنطقة بحيرة مريوط ، وكذا اكتمال استراتيجية التنمية السياحية .
أما اهداف استراتيجية التنمية لمدينة الاسكندرية للمرحلة الثانية فتركز على وضع برنامج لمناطق صناعية نموذجية في الاسكندرية واعداد مخططات تفصيلية بأسلوب المشاركة للتنمية الحضرية في المناطق العشوائية ، والمساعدة في عقد مؤتمر دولي حول التنمية الاقتصادية المحلية مع تقديم نماذج دولية لمدن مثل لندن ، ليون ، برشلونة ..
اضافة إلى ذلك عمل مشروع لتنمية مدينة الاسكندرية كقطب تنموي حيث أن هدف المشروع تمكين محافظة الاسكندرية من الاستفادة من ثرواتها التنافسية وانتهاج ادراة افضل لاصولها المحلية ، وازالة المعوقات من أمام القطاع الخاص مع ضمان التكامل الاجتماعي الاقتصادي للفقراء ، وسيتم الدعم الفني وتشغيل المشروع من خلال :

- تحديث المخطط العام للاسكندرية (مخطط هيكلي جديدة لمحافظة الاسكندرية، وخطة لاستخدام الاراضى فى مدينة الاسكندرية).
- تأسيس هيئة تنمية مدينة الاسكندرية.
- إعداد التصميمات الهندسية التفصيلية، ودراسات الجدوى.. الخ.
- اعداد التكلفة التشغيلية لوحدة تنفيذ المشروع[2] .

---

١ عويضة ، د/ احمد . حامد ، د. جمال محمود "**مبادرة لإعداد إستراتيجية تنمية لمدينة الإسكندرية** " تحالف المدن ، البنك الدولي ، ابريل ٢٠٠٣م .
٢ بسيوني ، محمد "**إستراتيجية تنمية مدينة الإسكندرية** "مشروع تنمية الإسكندرية كقطب تنموي , منتدى شراكة إستراتيجية تنمية مدينة الإسكندرية ، فبراير ٢٠٠٦م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ويشكل مخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية لمدينة تطوان (المغرب) [1] قبل كل شيء أداة للتواصل حول قضايا المدينة وإمكاناتها وآفاق الاستفادة من هذه الإمكانات وتفعيلها.
وتمثل تعبئة الفاعلين المحليين من أجل مشاركة أفضل في تنمية مدينتهم والوعي أكثر بالقضايا المتعددة الأبعاد، بما فيها القضايا الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، واعتماد تفكير جماعي حول الاختلالات والمشاكل التي تعرقل مسيرة المدينة، بالإضافة الى تحديد أولويات العمل .
وقد شرع المغرب في انجاز مجموعة من الإصلاحات لتأهيل وتحسين أداء اقتصاده وخلق مناخ ملائم للتنمية ولتثمين امكاناته ، وتشكل المبادرة الوطنية " للتنمية البشرية " التي تؤكد على ضرورة إدماج تنمية الموارد البشرية واعتبارها ركيزة أساسية في التنمية المستدامة .

وتشكل المدينة الفضاء الذي يتم فيه إعداد مشروع التنمية العمرانية، فمدينة تطوان استفادت من مبادرة رائدة بالمغرب في ميدان التخطيط الاستراتيجي تندرج في إطار مشروع إستراتيجية تنمية المدينة لتطوان الكبرى، هذا المشروع الذي في طور الإنجاز سيشكل أداة للحكم الجيد، كما أنه سيوفر دعما أساسيا للمجتمع المحلي من أجل تحديد مخطط للعمل وبرنامج استثماري ذو أولوية وفي هذا النسق العام يطمح مخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية الذي ارتكز على نتائج التشخيص المنجز في إطار إستراتيجية تنمية المدينة وباعتباره أداة للتخطيط والبرمجة الى تحقيق الأهداف التالية:

- رصد الواقع الحالي للتنمية بالمدينة.
- اقتراح التوجهات الإستراتيجية في إطار رؤيا لتنمية المدينة في محيطها.
- تحديد محاور العمل ذات الأولوية وتوجيه استعمال الموارد.
- تعبئة المواطنين حول أهداف تنموية واضحة.
- توفير رؤيا للشركاء تتعلق بالعمليات الاستثمارية على المدى القريب والمتوسط والبعيد.

إن مخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية لمدينة تطوان، الذي اعتمد على مقاربة شمولية ومندمجة يشكل مشروعا جماعيا تم إعداده في إطار رؤيا مشتركة من أجل التخطيط لمستقبل المدينة وتحسين ظروف عيش سكانها.

ويمكن تلخيص المحاور الاستراتيجية ذات الأولوية في مخطط العمل لاعادة تأهيل المدينة وإدراج تنميتها المستدامة في إطار رؤيا لتطوان الكبرى في التالي :

- تنظيم الاقتصاد المحلي- تشجيع الاستثمار وتنمية وتعزيز الطابع السياحي لتطوان .
- محاربة الفقر وانعاش التنمية البشرية.
- المحافظة على البيئة وتثمينها .
- اعادة تأهيل المجال الحضري والرفع من مستوى البنية التحتية الاساسية والمرافق .
- المحافظة على التراث وتثمينه كعامل لتنمية تطوان .
- ضمان تأهيل الموارد البشرية وتحسين الحكم المحلي .
- تحسين التواصل حول امكانات المدينة و بناء صورة متماسكة وجذابة .

---

١ " **المخطط الاستراتيجي لتنمية تطوان** " المنتدى الحضري ، المغرب ، ديسمبر ٢٠٠٥م.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣

تجارب عالمية في التخطيط الاستراتيجي العمراني

٣-١	نماذج استراتيجيات عمرانية عالمية
٣-٢	المخطط الاستراتيجي لمدينة الرياض
٣-٣	إستراتيجية مدينة عمان

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣ - ٢ المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية

تم اختيار المخطط الشامل لمدينة الرياض كحالة دراسية نظرا لكونها دولة عربية وللقرب الجغرافي من اليمن وتشابه الظروف الاجتماعية والعادات والتقاليد ، كما أنه يعتبر تجربة جديدة في التخطيط الاستراتيجي شارك فيه الكثير من المختصين السعوديين بالهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مع تطعيمهم بالخبرات اللازمة من داخل وخارج المملكة حيث شارك في انجازه فئات مختلفة من الجهات الحكومية والقطاع الخاص والاكاديميين والافراد والخبراء الاجانب بحيث اصبح المخطط مثالا يحتذى به في مجال استراتيجيات التخطيط الحضري ، بالاضافة الى توفر وثائق الاستراتيجية من مخططات ومعلومات وبيانات .

فمع بداية انطلاق عملية التنمية في مدينة الرياض، اعتمد التخطيط الحضري والعمراني في المدينة على القرارات الحضرية التي تم اتخاذها في ذلك الحين، إلا أن الجهات التخطيطية أدركت بسرعة أهمية وضع ضوابط لعملية التنمية الحضرية، حيث تمثلت أولى تجارب مدينة الرياض في التخطيط الاستراتيجي في المخطط التوجيهي الأول (مخطط دوكسيادس) في مرحلة الثمانينيات وبداية التسعينيات الهجرية، إلا أن نمو مدينة الرياض قد بدأ يتجاوز حدود المخطط المكانية والعمرانية، وتوقعاته لمعدلات النمو، ليُعد بعد ذلك المخطط التوجيهي الثاني (مخطط سِتْ) كنموذج مطوّر من المخطط الأول، لمحاولة ضبط نمو المدينة، إلا أن معدلات النمو ومجالاته تجاوزته أيضاً، فلم يستوعب المخطط عوامل النمو المؤثرة على المدينة ،ولمواكبة التطور السريع الذي تعيشه الرياض، تم إنشاء الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض عام ١٣٩٤هـ لتساهم في رسم السياسات العليا لتطوير وتوجيه نمو المدينة، ووضع الخطط الشاملة والبرامج التطويرية التي تلبي احتياجاتها الحالية والمستقبلية ، وعلى ضوء ذلك رسخت الهيئة مفهومها لمهمة التخطيط الشامل للمدينة في مشروع "المخطط الإستراتيجي الشامل لمدينة الرياض" الذي وضع قاعدة تخطيطية إستراتيجية تستوعب جميع العوامل المؤثرة في نمو المدينة – الحضرية والعمرانية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية وقضايا النقل والإسكان والخدمات والمرافق العامة – ضمن إطار استراتيجي تكاملي بعيد المدى، يضبط أداء هذه العوامل، وفق رؤية شاملة، وبرامج محددة، وآليات عمل تنفيذية فاعلة، وخطط تنفيذية تكاملية لجميع القطاعات العاملة في المدينة.

وقد أعدت الهيئة، المخطط الاستراتيجي الشامل منظما للتنمية المستقبلية للمدينة، ويضبط جميع العوامل المؤثرة في نموها، من خلال مرجعية تنظيمية، ومخططات هيكلية، وسياسات حضرية، وخطة إدارة حضرية، تمثل في مجموعها برنامج العمل المشترك لجميع المؤسسات العاملة في المدينة، ومرجعية إستراتيجية لجميع البرامج التنفيذية لهذه المؤسسات، بغية توجيه جميع فعاليات النمو في المدينة نحو رؤية مستقبلية محددة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٢-١ الاستراتيجية العمرانية للمملكة العربية السعودية

تشهد الكثير من الدول زيادة مضطردة في عدد السكان وفي عدد الباحثين عن فرص عمل، ويترتب على هذه الزيادات السكانية المضطردة التزامات كثيرة تتمثل في توفير السكن الملائم في حدود القدرات المالية لذوي الدخول المختلفة وما يتطلبه ذلك من مساحات للأراضي وخدمات ومرافق لا يمكن توفيرها ما لم تتواجد قنوات كافية للاستثمار.. وقد يصعب توفير القنوات الكافية للاستثمار ما لم يتم استغلال الموارد الكامنة للدول، ويتطلب استغلال هذه الموارد الكامنة تواجد التجمعات السكانية بالقرب من مواقع توطن هذه الموارد ..وقد يصعب تحقيق ذلك من خلال قوى السوق مما يتطلب وجود سياسات وتوجهات للتوزيع السكاني بما يضمن استغلال هذه الموارد.. وهو ما تسعى إليه استراتيجيات التنمية العمرانية.

بدأ العمل في اعداد الاستراتيجية العمرانية للمملكة العربية السعودية في عام ١٤٠٦هـ وكان الهدف العام للاستراتيجية التعامل مع القضايا الأساسية التي بدأت تبرز في المملكة ممثلة في جانبين رئيسيين هما:

- الخلل في التوزيع المكاني للسكان والأنشطة والخدمات على رقعة المملكة وما ظهر من تركز واضح للسكان والخدمات والأنشطة في عدد محدود من المدن ، وزيادة سكان هذه المدن بشكل مضطرد مما أدى إلى وجود مناطق جاذبة ومناطق طاردة للسكان.
- ظهور فوارق بين مناطق المملكة من حيث مستوى التنمية ونصيب المناطق من الخدمات والمرافق والوظائف.

ولقد تم تحديث هذه الاستراتيجية أعوام ١٤١١، ١٤١٤، ١٤١٦، ١٤٢٠هـ وذلك لأخذ المستجدات من واقع التنمية في المملكة بالاعتبار خصوصا صدور أنظمة الحكم والشورى في المناطق، إن الاستراتيجية العمرانية الوطنية هي صياغة وصناعة لمستقبل التنمية العمرانية بالمملكة كما تمثل هذه الاستراتيجية رؤية جديدة وشجاعة لتوسيع رحاب التنمية وزيادة رقعة العمران وتخفيف الاكتظاظ السكاني بالمدن الكبرى وبالتالي فهي طريق المملكة للعبور إلى الألفية الثالثة ، وهذه الاستراتيجية هي وثيقة التواصل تستقرئ الحاضر لتحدد معالم المستقبل، وهي دليل جاد على أن الأجيال الحالية تعمل من أجل الأجيال القادمة، ان الاستراتيجية تفرض ضرورة تكاثف جهود المجتمع لانجاحها لأن استمرار نمط النمو العمراني كما هو عليه سيؤدي إلى مزيد من التكدس السكاني بالمدن الكبرى نتيجة استمرار نزوح وهجرة سكان الريف والمدن الصغرى إليها وبما في ذلك من تهديد للأمن الوطني و الاجتماعي

إن الاستراتيجية قد خضعت للدراسة المدققة المتأنية التي أخذت في اعتبارها كل الفروض والاحتمالات ، ويمكن تلخيص أهم الركائز الأساسية لهذه الاستراتيجية في التالي :

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

أولا : الحاجة إلى الاستراتيجية العمرانية الوطنية:

تحدثت الاستراتيجية عن النمو العمراني السريع خلال السنوات الماضية وما صاحبه من تركز مشاريع التنمية في عدد محدود من المدن، وارتفاع معدلات النمو السكاني والتي هي من أهم العوامل التي أدت إلى ارتفاع معدلات الهجرة من المدن المتوسطة والصغيرة والقرى إلى المدن الرئيسية، وهذا بدوره أثر سلبا على مستوى المعيشة والبيئة وأدى إلى زيادة تكلفة توفير المرافق والخدمات العامة في المدن الكبرى وأوجد فجوة في الهيكل الهرمي لتوزيع السكان بين المناطق وبين المدن والقرى داخل كل منطقة , كما ان جميع التحليلات الواردة في دراسة الاستراتيجية تؤكد على أن استمرار وتزايد الخلل القائم في التوزيع المكاني للسكان والتنمية العمرانية بين المدن والمناطق سيزيد الأمور تعقيدا ، وجاءت بيانات تعداد السكان لعام ١٤١٣هـ لتؤكد الزيادة المستمرة في خلل توزيع السكان وخاصة بين المدن. وقد انعكس ذلك بالأخص على الزيادة المضطردة في نصيب المدن الأربع الكبرى وهي الرياض ، جدة ، مكة المكرمة وحاضرة الدمام في اجمالي تعداد سكان الحضر بالمملكة، وهذه المدن الأربع تنمو سنويا بمعدلات تفوق ضعف معدلات النمو الطبيعي للسكان، وهذا تأكيد واضح على استمرار هذه المدن في استقطاب السكان من المناطق الريفية والمدن المتوسطة والصغيرة بحثا عن فرص عمل وتعليم وخدمات أفضل ومن هنا جاءت الحاجة الماسة الى وجود استراتيجية عمرانية وطنية يمكن من خلالها التوجيه العلمي والسليم للتنمية العمرانية للمدن في المملكة.

ثانيا : طبيعة الاستراتيجية العمرانية

تمثل الاستراتيجية العمرانية الوطنية توجها عاما وتصورا مستقبليا لما يجب أن يكون عليه التوزيع المكاني للتنمية العمرانية على الحيز المكاني الوطني وبما يضمن كفاءة استخدام الموارد وعدالة انتشار فرص التنمية ، وعليه فإن الاستراتيجية العمرانية لا تمثل خطة أو برنامجا للاستثمارات ولا تقترح الاستراتيجية مشروعات معينة، فهذه هي مهام الخطط الخمسية للتنمية الوطنية واستنادا إلى ذلك فإن الاستراتيجية العمرانية الوطنية تسعى لتحقيق مايلي :

١- العمل على تحقيق التنمية المتوازنة ويتطلب ذلك تقليص الفوارق في مستويات ومعدلات النمو العمراني وما يصاحبه من أنشطة اقتصادية وخدمية بين المناطق من جهة وبين المدن ضمن المناطق بالمملكة من جهة أخرى، وتوضح الاستراتيجية العمرانية ما يمكن عمله لتحقيق ذلك بواسطة الوزارات القطاعية من خلال نظرة بعيدة المدى يمكن من خلالها تفادي المشاكل قبل وقوعها .

٢- عمل سياسات تنموية يقترح أن تتبناها الوزارات القطاعية كل في مجاله بهدف تحقيق التنمية المتوازنة وهي أحد الأهداف بعيدة المدى لمسيرة التنمية الوطنية بالمملكة والتي تؤكد عليها الخطط الخمسية المتلاحقة للمملكة.

٣- حيث ان الاستراتيجية العمرانية بطبيعتها طويلة المدى فهي مرنة وان تحقيق أهدافها يتعدى البعد الزمني للعديد من الخطط التنموية الخمسية، ومن المتوقع أن يتم مراجعة هذه الاستراتيجية بصفة دورية بالتعاون والتنسيق مع جميع الوزارات والجهات المعنية وذلك لتحديث ما احتوته من سياسات تنموية لكي تعكس هذه السياسات التغير في الأولويات وظروف التنمية في المملكة.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤- التأكيد على أن استمرار وتزايد الخلل القائم في التوزيع المكاني للسكان والتنمية العمرانية بين المدن والمناطق سيزيد الأمور تعقيدا .

٥- التأكيد على أن علاج الخلل القائم في التوزيع المكاني للتنمية العمرانية والسكان على مستوى المدن والمناطق سيتطلب زمنا طويلا .. وإذا لم يبدأ العمل على وضع الأسس السليمة لإصلاح هذا الخلل فستستمر المدن الأربع الكبرى بالمملكة في استقطاب السكان وسيزداد حجمها لدرجة يصعب معها إدارتها وستزداد تكلفة توفير المرافق والخدمات وصيانتها، أضف إلى ذلك المشاكل البيئية والاجتماعية والأمنية.

٦- التأكيد على الجانب الاقتصادي للتنمية فتوضح المزايا التي توفرها المدن الكبيرة وبالتالي تؤكد على دورها وأهمية استغلال مقوماتها ومرافقها والأراضي البيضاء فيها الاستغلال الأمثل.

٧- التأكيد على أن المدن الأربع الكبرى في المملكة هي جزء من منظومة متكاملة تتمثل في جميع مدن وقرى المملكة وأن هذه المدن الكبرى تستمد قوتها من المدن الأخرى والمناطق الريفية سواء المجاورة لها أو البعيدة عنها وبالتالي أكدت الاستراتيجية على ضرورة تدعيم المدن المتوسطة والصغيرة بهدف استغلال الموارد في المناطق المحيطة بهذه المدن الاستغلال الأمثل وبما يسمح بخلق فرص عمل مجزية ويشجع على الاستيطان في هذه المدن بدلا من استمرار النزوح الى المدن الأربع الكبرى.

٨- تدعم الأهداف الاقتصادية بعيدة المدى لمسيرة التنمية الوطنية، بحيث تؤكد استراتيجيات التنمية الوطنية الواردة بخطط التنمية الوطنية الخمس على ضرورة تنويع قاعدة الاقتصاد الوطني وتقليل الاعتماد على النفط الخام للتخفيف من حدة آثار التغيرات العالمية في أسعار المواد الخام، وذلك من خلال أنشطة وصناعات جديدة تسمح بخلق فرص عمل جديدة للشباب السعودي .

٩- بما ان مواقع تواجد الموارد الطبيعية على الحيز المكاني الوطني يعتبر أحد ثوابت التوزيع المكاني للسكان والتنمية العمرانية فإن الاستراتيجية العمرانية تؤكد ان استغلال الموارد الموجودة بهذه المناطق استغلالا أمثل بهدف تنويع مصادر الدخل الوطني وتشجيع الاستيطان بها بعيدا عن المدن الكبرى سيتطلب توجيه قسط أكبر من جهود التنمية لهذه المناطق التي تبعد عن المدن الكبرى والتي تتوافر فيها الموارد الطبيعية والمزايا النسبية.

١٠- قدمت بدائل وتصورات عديدة للجانب الاقتصادي والكفاءة الاقتصادية وتحقيق أكبر قسط من عدالة توزيع جهود التنمية على الحيز المكاني الوطني للمساهمة في تحقيق الأمن الوطني والاستقرار الاجتماعي، ومن ثم فقد اهتمت الاستراتيجية بضرورة الاستغلال الأمثل لما تقدمه المدن الكبرى من ميزات انتاجية ولكن ليس على حساب تهميش امكانية استغلال الموارد المتاحة في المناطق الأخرى والذي يستدعي تفعيل دور المدن المتوسطة والصغيرة وبدون ذلك قد يصعب تحقيق التكامل الوظيفي والانتاجي بين مختلف اجزاء الحيز المكاني الوطني.

١١- من خلال الدراسات التحليلية رأت الاستراتيجية العمرانية الوطنية ان الاقتصار على الكفاءة الاقتصادية دون غيرها كأساس للتوجه المستقبلي للتنمية العمرانية قد يتطلب زيادة تركيز سكان المملكة في الأربع مدن الحالية التي تستحوذ على ما يقارب ٦٠% من اجمالي سكان الحضر في المملكة، وهذا ما تحاول الدولة تجنبه حيث يتعارض ذلك تعارضا صريحا مع الأسس والأهداف بعيدة المدى لمسيرة التنمية الوطنية الواردة بخطط التنمية ومنها:

- ضرورة العمل على تحقيق التنمية المتوازنة.
- ضرورة تنويع القاعدة الاقتصادية وتقليل الاعتماد على المواد الخام.
- ضرورة الحفاظ على البيئة.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ثالثا : العناصر التي تضمنتها الاستراتيجية:

تقوم الاستراتيجية العمرانية على عناصر متعددة لعل من أهمها:

١- الاستغلال الأمثل للتجهيزات الأساسية وشبكات المرافق العامة في المناطق الحضرية.
٢- الاستفادة من المقومات الاقتصادية والمزايا النسبية للمدن الكبرى وعواصم المناطق من دعم التنمية الاقليمية.
٣- تعزيز التوازن في التوزيع الجغرافي للخدمات المركزية مثل الجامعات وفروعها والخدمات الصحية والمتخصصة ومراكز التأهيل والتدريب المهني.
٤- تحقيق التكامل بين مناطق النمو الحضرية والمناطق المجاورة الأقل نموا من خلال تدعيم مراكز للنمو كنقاط لتركيز الخدمات والاستثمارات على امتداد محاور التنمية العمرانية.
٥- توجيه جهود حكومية لتنمية المناطق ذات الموارد المحدودة والكثافات السكانية المنخفضة مثل منطقة الربع الخالي وما حولها.
٦- تعزيز التكامل بين المناطق الريفية والحضرية من خلال التوسع في برامج المجمعات القروية والتنمية الريفية الشاملة.
٧- تنمية السياحة كمصدر أساسي جديد للدخل الوطني بهدف تنويع القاعدة الاقتصادية لمناطق الامكانات السياحية.
٨- حماية البيئة من خلال أخذ الأبعاد البيئية في التنمية.

رابعا : العوامل التي تحدد مدى نجاح استراتيجيات التنمية العمرانية:

١- مدى الاقتناع بالحاجة الى وجود توجهات بعيدة المدى للتنمية العمرانية.
٢- درجة النضوج في تقبل التغيرات والفهم العميق ان التغير في أشكال ونمط التنمية العمرانية لا يمكن ادراكه الا على المدى البعيد.
٣- مدى التكامل الأفقي في التنسيق والتعاون بين المستويات المختلفة للأجهزة الإدارية والتنفيذية.
٤- مدى تواجد الشفافية وقنوات التشاور التي تضمن أخذ مصالح الفئات المتعددة في الحسبان عند اعداد الاستراتيجية.
٥- مدى وجود الآليات التي تضمن تنفيذ السياسات التي تقترحها الاستراتيجيات.. ويعتبر ذلك مهما للغاية حيث ان استراتيجيات التنمية العمرانية ليست خططا أو بديلا عنها.. وفي غياب الآليات التي تضمن تنفيذ السياسات المنبثقة عن الاستراتيجيات تصبح الاستراتيجيات مجرد عمل أكاديمي لا تنعكس نتائجه على أرض الواقع [1].

---

[1] " **الإستراتيجية العمرانية السعودية** " جريدة الرياض السعودية ، العدد ١١٧٥٥ ، ٣٠اغسطس ٢٠٠٠م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٢-٢ المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض

٣-٢-٢-١ مقدمة :

تشهد مدينة الرياض نموا وتطورا سكانيا ، وعمرانيا ، واقتصاديا يتوقع أن يستمر في المستقبل المنظور بنفس معدلاته السابقة مما سيكون له تبعات في مجالات التطوير المختلفة ،وتعد مدينة الرياض (عاصمة المملكة العربية السعودية) واحدةً من أسرع مدن العالم نمواً، حيث يبلغ عدد سكانها ٤.٥ مليون نسمة، وتجاوز معدل النمو السكاني ٨% سنويا ، وتشير التوقعات السكانية إلى أن عدد سكانها يمكن أن يصل إلى مايقارب ١٧ مليون نسمة عام ١٤٤٢هـ اذا ما استمرت نسبة النمو الحالية ، فيما بنيت توقعات المخطط الاستراتيجي على عدد سكان يصل إلى ١٠.٥ مليون نسمة عام ١٤٤٢هـ حيث افترض انخفاض معدل النمو سنويا ، بلغت مساحة حدود حماية التنمية (الرياض الكبرى) حوالي ٥٣٢٥ كم٢، وتصل مساحتها المخططة حالياً حوالي ٩٥٠ كم٢، فيما يقدر نطاقها العمراني المقترح حتى عام ١٤٤٢ هـ بحوالي ٢١٣٠ كم٢، وهو ما يعكس التوسع الكبير الذي تشهده المدينة لتصبح ضمن أكبر ثلاث مناطق حضرية في المملكة، وحاضرة من حواضر العالم البارزة.

ولقد تطلب النمو السكاني والعمراني الذي شهدته مدينة الرياض في السنوات الماضية إعداد أول مخطط توجيهي للمدينة ، ثم استوجبت سرعة النمو والتغيرات في المدينة تعديل وتنقيح هذا المخطط فجرى إعداد مخطط توجيهي آخر إكتمل العمل فيه عام ١٤٠١هـ. وقد عانى المخطط الأخير أيضا من سرعة النمو والتغيرات التي شهدتها المدينة في جميع المجالات مما أفقده القدرة على توجيه التنمية المستقبلية للمدينة، وكان من أهم الأعمال التخطيطية خلال الفترة الماضية دراسات النطاق العمراني الذي أعتمد من مجلس الوزراء عام ١٤٠٩هـ ليكون على مرحلتين تغطيان الفترة حتى عام ١٤٢٥هـ ووضع حدود لحماية التنمية .

وبعد مضي حوالي خمس عشرة سنة على إعداد آخر مخطط توجيهي للمدينة أصبحت الحاجة ماسة لمخطط شامل حديث يوجه نموها المستقبلي ويحدد متطلباتها الرئيسية حاضراً ومستقبلاً عبر نظرة شاملة لجميع جوانب التنمية ويحدد محاور النمو وأنماط التطوير المناسبة في جميع المجالات.

وقد روعي في هذا المخطط أن يكون مختلفاً عن المخططين السابقين، بحيث يتميز عنهما بأنه مخطط مستمر ومتجدد يتعامل مع القضايا والمستجدات المتعلقة بالمدينة بحركية مستمرة كما يتسم بالنظرة الشاملة لجميع جوانب التنمية والتطوير في المدينة، كما يمثل محطة رئيسية في عملية التخطيط المستمر لمستقبل التنمية في هذه المدينة.

وقد تبنت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مفهوم التخطيط والتطوير الشامل للمدينة الذي ينظر إلى جميع قضايا التنمية الحضرية ، كما تبنت منهجاً يجعل من التخطيط عملية مستمرة لايمكن حصرها في إطار مخطط رئيسي يعد في فترة معينة ثم ما يلبث أن يفقد كثيراً من مقوماته نتيجة تغير الظروف والمعطيات التي بني عليها.

إن هذا النمو المستقبلي تطلب وضع مخطط استراتيجي شامل يواكب النمو السريع ويحقق احتياجات المدينة ، و يكون مظلة رئيسية للدراسات والخطط والأفكار والتصورات المتعلقة بتطوير وتنمية مدينة الرياض مستقبلا، لهذا تبنت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض اعداد المخطط الاستراتيجي للمدينة الذي يهدف إلى قيادة وتوجيه التنمية المستقبلية بمدينة الرياض ، وذلك من خلال تقويم الوضع الراهن ثم وضع بدائل إستراتيجية للتطوير الحضري ،ويتبع ذلك وضع خطة تنفيذية لهذه الاستراتيجية [1].

---

[1] آل الشيخ ، م. عبدالعزيز بن عبدالملك " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض " الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٢-٢-٢ المبادئ الرئيسية لمنهجية العمل المتبعة في إعداد المخطط الاستراتيجي:

تم تبني منهجية متميزة في هذا المشروع تقوم على زيادة قنوات الاتصال والتشاور مع جميع الجهات ذات العلاقة وسكان المدينة في العملية التخطيطية وقد استند العمل في هذا المشروع علي منهج عمل يعتمد على ما يلي :

أولاً : المعلومات الحديثة والمتنوعة المتعلقة بجميع القطاعات المختلفة في المدينة سواء ما يتوفر منها لدى مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة أو لدى الجهات الحكومية الأخرى.

ثانياً : الاعتماد على الكوادر الوطنية مع زيادة صقلها بالتدريب ، سواء على رأس العمل أوفي مؤسسات علمية و مهنية داخل المملكة وخارجها للاستزادة في مجالات التخطيط الاستراتيجي ، وكذلك الاستفادة من الخبرات المحلية من خارج الهيئة ، من القطاعات الحكومية والأكاديمية والأهلية والاستفادة من بيوت الخبرة المحلية والعالمية التي سبق لها ممارسة التخطيط الإستراتيجي.

ثالثاً : الاطلاع على نماذج مختارة من خبرات بعض المدن العالمية في مجال التخطيط الاستراتيجي والاستفادة من التقنيات المستخدمة في هذه المدن .

رابعاً : تشكيل لجان متابعة وتنسيق على مستويات مختلفة تمثل جميع الجهات ذات العلاقة بجوانب عمل المخطط:

- لجنة التنسيق والمتابعة منبثقة من الهيئة .
- لجنة الإشراف وتتكون من أعضاء يمثلون الإدارات المختلفة في الهيئة وممثل عن أمانة مدينة الرياض ، وتتولى هذه اللجنة المتابعة والتنسيق حول أعمال المخطط .
- اللجنة الفنية وتتكون من ممثلي الأجهزة الحكومية ذات العلاقة وتقوم هذه اللجنة بمهمة الربط بين أعمال المخطط الاستراتيجي والجهات الممثلة في هذه اللجنة .
- اللجنة الاستشارية تتكون هذه اللجنة من عدد من الخبراء السعوديين في مختلف التخصصات ذات العلاقة بالمخطط الاستراتيجي ، وتقوم هذه اللجنة بتقديم المشورة المهنية في جميع التخصصات المختلفة للفرق العاملة في المخطط الاستراتيجي .

خامسا : المناقشة والتشاور مع جميع الجهات والفئات ذات العلاقة .

يجري خلال المراحل المختلفة للمشروع عقد حلقات نقاش وورش عمل لمراجعة وتقويم كل مرحلة من مراحل العمل وتبادل الأفكار والآراء حولها ، ويتم في هذه الحلقات والورش دعوة عدد كبير من المختصين في المجالات المهنية المختلفة من الجهات الحكومية والقطاع الخاص وبعض فئات المجتمع وكذلك الأكاديميين والمهنيين المتخصصين من داخل المملكة وخارجها .

كذلك عرض نواتج العمل على الجهات ذات العلاقة و عرض النواتج على جميع الجهات والمؤسسات ذات العلاقة في مقراتها بهدف إطلاعهم على جميع نواتج مراحل المشروع المختلفة والاستماع إلى وجهات نظرهم ، أيضا مشاركة السكان في العملية التخطيطية عن طريق مراجعة ومناقشة الاقتراحات والطروحات الواردة من مختلف الافراد من خلال مايتم طرحه عبر وسائل الاعلام المختلفة ، وكذا مشاركة بعض فئات المجتمع في حلقات النقاش العامة واستطلاع اراء السكان بكافة مستوياتهم تجاه مختلف القضايا الحضرية عن طرق المسوحات الميدانية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٢-٢-٣ مراحل العمل الرئيسية في المخطط الاستراتيجي[١]:

تم تقسيم العمل في المخطط الاستراتيجي إلى ثلاثة مراحل رئيسية هي:
المرحلة الأولى: مراجعة وتقويم الوضع الراهن للمدينة وتحديد التبعات المتوقعة لهذا النمو على حاضر المدينة ومستقبلها ، ووضع وصياغة الرؤية المستقبلية للمدينة من خلال جمع المعلومات المتوفرة عن الوضع القائم في المدينة .
وقد بلغت نواتج دراسات هذه المرحلة عشرين تقريرا تشمل :
الخصائص الاجتماعية لمدينة الرياض، المنظور الاقتصادي ، استعمالات الأراضي ، الشكل والهيكل العمراني ، تحديد مناطق الدراسات التفصيلية ، الإسكان ، التطوير الصناعي، المصادر البيئية ، الخدمات العامة ، المناطق المفتوحة، البنية التحتية ، النقل والمواصلات ، الإطار الإقليمي ، الإنسان والعمران ، مواصفات نظام المعلومات ، علاقة نظام المعلومات الحضرية بمتطلبات الاستراتيجية الحضرية ، الرياض رؤية مستقبلية ، الأنظمة والتشريعات الحالية ونظم العمران ، الأنظمة التخطيطية المقترحة والهياكل التنظيمية ، التقرير النهائي للمرحلة الأولى .

المرحلة الثانية : إجراء الدراسات التفصيلية عن كل قطاع من قطاعات التنمية الحضرية والتطوير، وتحديد أهداف التطوير لكل قطاع ، وطرح البدائل المتاحة لبلوغ هذه الأهداف وتقويمها ودراسة تكلفة كل منها ، والخروج بالبديل الاستراتيجي الامثل ومن ثم وضع المخططات الهيكلية العامة والتفصيلية للمدينة وقد شملت هذه المرحلة ثلاثة اجزاء :

- الجزء الاول : التمهيدي وتم فيه صياغة الاهداف الغايات وتحديد المعايير التخطيطية والتوقعات السكانية والاقتصادية ، بالإضافة إلى المحددات البيئية .
- الجزء الثاني : وضع البدائل الاستراتيجية وهو الجزء الرئيسي من المرحلة الثانية حيث تم وضع الخيارات وتقويمها على المستوى القطاعي وعلى مستوى المدينة بكاملها ، مع التوصية بالبديل الاستراتيجي المفضل للتطوير الحضري .
- الجزء الثالث : اعداد الاطار الاستراتيجي وهو الجزء النهائي من المرحلة الثانية حيث تم وضع إستراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض بصورة نهائية بما في ذلك المخطط الهيكلي للمدينة بالإضافة إلى السياسات الحضرية وخطة الادارة الحضرية مع امثلة من المخططات الهيكلية المحلية .

المرحلة الثالثة : وضع آليات لتنفيذ الاستراتيجية والمخططات الهيكلية من خلال السياسات والبرامج والضوابط والانظمة .

وقد شملت نواتج المرحلتين الثانية والثالثة التقارير النهائية للمخطط الاستراتيجي الشامل والتي بنيت على إستراتيجية التطوير الحضري والتي تتكون من :

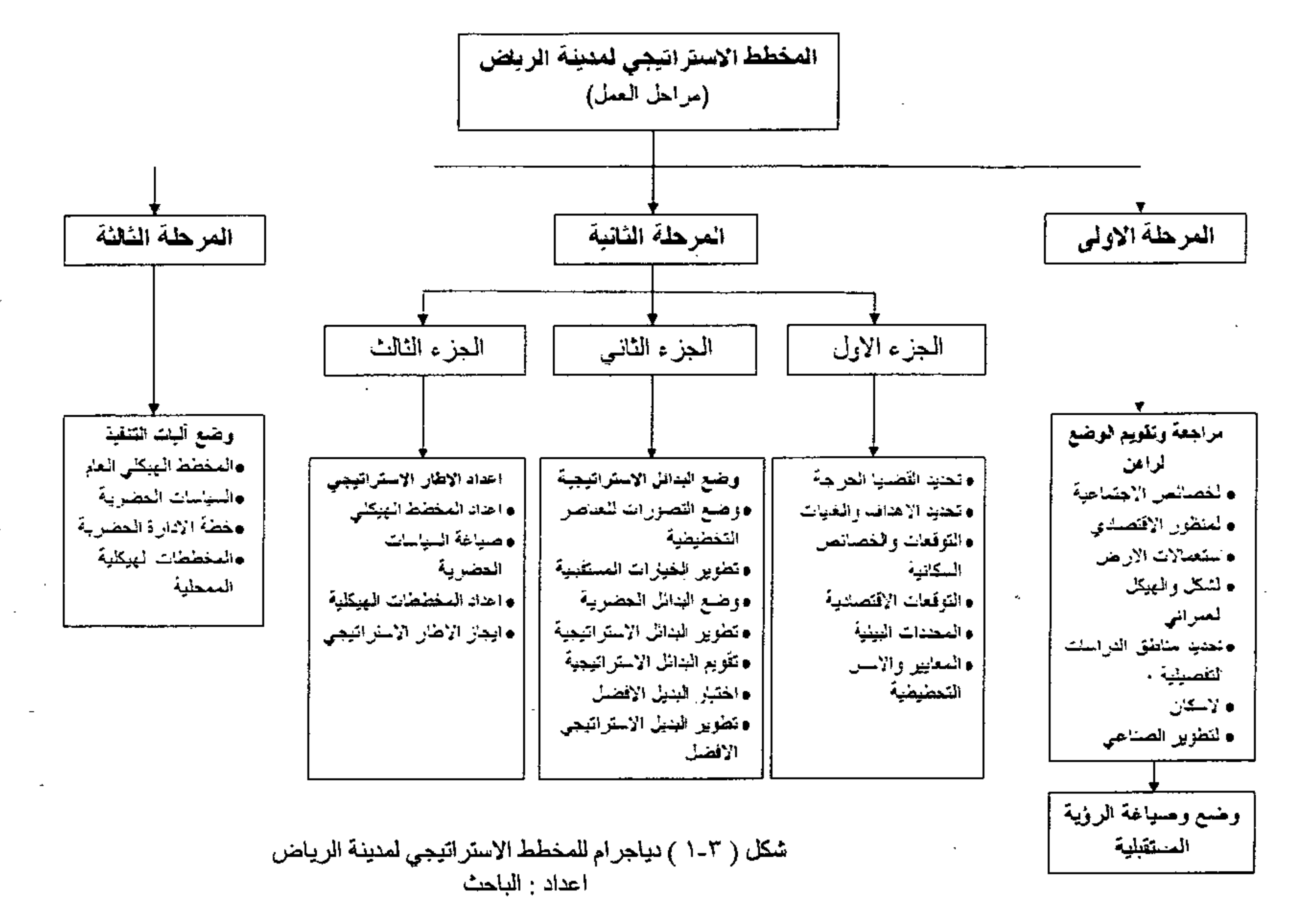
- الاستراتيجيات القطاعية .
- المخطط الهيكلي .
- خطة ادارة التنمية الحضرية .

وسيتم لاحقا شرح مراحل العمل الرئيسية بالتفصيل .

---

[١] " المخطط الهيكلي العام " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ٧-١٣، ١٤٢٤ هـ

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل (٣-١) دياجرام للمخطط الاستراتيجي لمدينة الرياض
اعداد : الباحث

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المرحلة الاولى :

بعد اختيار المجموعة الاستشارية التي ستشارك في إعداد المخطط الاستراتيجي جرى القيام بإعداد التقرير الابتدائي للمشروع وهو برنامج عمل مفصل يوضح الجوانب الفنية والإدارية والمالية لجميع مراحل المشروع وخاصة للمرحلة الأولى، على أن يتم تعديل هذه الخطة للمراحل اللاحقة لتعكس أية متطلبات فنية أو مالية أو تعديلات تقتضيها المراحل التالية التي أصبحت واضحة في المرحلة السابقة لها بصورة أدق وأشمل.

وبعد اعتماد التقرير الابتدائي بدأ العمل في المرحلة الأولى بواسطة فريق عمل مشترك يتكون من المجموعة الاستشارية المختارة ومختصين من الهيئة وتم تقسيم الفريق إلى سبع مجموعات متخصصة تعكس مواضيع الدراسات التي تم تحديدها في المرحلة الأولى وهي:

- فريق التخطيط والتصميم العمراني .
- فريق المرافق العامة .
- فريق البيئة .
- فريق الاقتصاد .
- فريق النقل .
- فريق الإدارة الحضرية .
- فريق المساندة الفنية والمعلومات الحضرية .

وقام فريق العمل بجمع المعلومات اللازمة سواء من داخل الهيئة أو خارجها، والاتصال بالعديد من الجهات الحكومية للحصول على المعلومات اللازمة، وعقدت العديد من الاجتماعات واللقاءات بين أفراد فريق العمل وتلك الجهات على جميع المستويات، كما تمت الاستعانة بمختصين وخبراء من خارج الهيئة للمشاركة في تقويم نواتج وتقارير هذه المرحلة وذلك بهدف ضمان الجودة الفنية لتلك التقارير.

كما قام فريق العمل بعرض نواتج العمل على الجهات الحكومية والخاصة ذات العلاقة في أوقات مختلفة خلال المرحلة الأولى والاستفادة من مرئيا تهم وملاحظاتهم .

واختتمت هذه المرحلة بتنظيم وعقد ثمان حلقات نقاش ، وذلك في المواضيع التالية:

- الأنظمة والتشريعات الحالية والقضايا الحرجة في إدارة العمران والتنمية
- المشاكل والقضايا الحرجة المتعلقة بشبكة النقل والمواصلات في مدينة الرياض.
- مستقبل المياه بمدينة الرياض.
- الشكل العمراني والتكوين الهيكلي لمدينة الرياض .
- القضايا الاقتصادية في نظرة مستقبلية لمدينة الرياض .
- التلوث البيئي في مدينة الرياض .
- المرافق العامة بمدينة الرياض .
- الرياض ... رؤية مستقبلية .

وبلغ مجموع نواتج دراسات هذه المرحلة عشرون تقريرا تشمل :

الخصائص الاجتماعية لمدينة الرياض، المنظور الاقتصادي ، استعمالات الأراضي ، الشكل والهيكل العمراني ، تحديد مناطق الدراسات التفصيلية ، الإسكان ، التطوير الصناعي، المصادر البيئية ، الخدمات العامة ، المناطق المفتوحة، البنية التحتية ، النقل والمواصلات ، الإطار الإقليمي ، الإنسان والعمران ، مواصفات نظام المعلومات ، علاقة نظام المعلومات الحضرية بمتطلبات الاستراتيجية الحضرية ، الرياض رؤية مستقبلية ، الأنظمة والتشريعات الحالية ونظم العمران ، الأنظمة التخطيطية المقترحة والهياكل التنظيمية ، التقرير النهائي للمرحلة الأولى .

وقد مكنت نتائج المرحلة الأولى من المخطط الاستراتيجي الشامل من التعرف على الوضع الراهن لمدينة الرياض ، وتحديد المشاكل والقضايا الحرجة التي تعاني منها المدينة ، ووضع تصور أولي للرؤية المستقبلية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

• **المرحلة الثانية :**

[illegible]مثل المرحلة الثانية جوهر الاستراتيجية حيث تركز على وضع الخيارات المستقبلية للقطاعات [illegible]ختلفة وبدائل التنمية الحضرية وصياغة الإطار الاستراتيجي لمستقبل الرياض.
[illegible]ستند العمل فيها إلى الدراسات التي تم إجراؤها بالمرحلة الأولى وإلى الخبرة المكتسبة خلال [illegible]لية التخطيط. ويتم العمل في هذه المرحلة بشكل تسلسلي نظراً لأن كل خطوة تعتمد على [illegible]طوات التي تسبقها. وقد تم وضع نطاق عمل لهذه المرحلة (التقرير الابتدائي) تضمن [illegible]سيل الفنية والإدارية والمالية للمرحلة الثانية، حيث قسمت المرحلة الثانية إلى ثلاثة أجزاء [illegible] النحو التالي:

الجزء الأول :

وه[illegible]جزء التمهيدي وقد بدأ العمل في هذا الجزء بعد نهاية المرحلة الأولى مباشرة ويعد هذا الج[illegible]ساسا للجزء الثاني ويهدف إلى وضع الأسس والثوابت للعمل في الجزء الثاني وقد تضمن سب[illegible]هام رئيسية تم من خلالها وضع الأسس والثوابت التي انطلقت منها أعمال الجزء الثاني، وقد [illegible]جازها من قبل فرق عمل لكل دراسة أو مهمة وفيما يلي وصف مختصر لتلك المهام:
المه[illegible]-١ مراجعة نواتج المرحلة الأولى: وقد عنيت هذه المهمة بمراجعة نواتج المرحلة الأولى من [illegible]روع من تقارير ودراسات وتحديد أفضل السبل للاستفادة منها في إعداد الدراسات المقتر[illegible]خلال المرحلة الثانية . وقد اشتمل تقرير المهمة على ملخص لنواتج المرحلة الأولى وتحدي[illegible]قضايا الحرجة الرئيسية لكل دراسة من دراسات المرحلة الأولى، وأهم التوصيات الضر[illegible] للمرحلة الثانية والتي وردت في تلك الدراسات ، بالإضافة إلى ملحق يتضمن الملخص[illegible] التنفيذية لجميع دراسات المرحلة الأولى.

المهمة [illegible]: الأهداف والغايات و تعنى هذه المهمة بالاستفادة من الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض [illegible] القضايا الحرجة والرئيسية في تحديد الأهداف والغايات التي ستقود عملية التطوير الحضري[illegible]بينة. وقد اشتمل تقرير المهمة على منهجية الدراسة وخطة العمل المستخدمة لتحديد الأهداف [illegible]ايات والأهداف الرئيسية للتطوير وما تضمنته من غايات لتحقيق تلك الأهداف. وكذلك بع[illegible] الأمثلة لبعض المدن العالمية.

المهمة ١-[illegible] " الخصائص الاجتماعية والثقافية للبيئة العمرانية لمدينة الرياض" وقد عنيت تلك المهمة بوض[illegible]عدد من المبادئ والأهداف والمواصفات والمعايير الفراغية التي يمكن تحويلها إلى متطلبات ف[illegible]ة تطبيقية من الناحية الكمية والنوعية والتي يجب الالتزام بها من قبل الدراسات التخطيطية [illegible]حقة. وهي مبنية على معلومات ميدانية واقعية ونظريات علمية مجربة.

المهمة ١-[illegible] التوقعات و الخصائص السكانية " وقد تناولت هذه المهمة أحد الركائز المهمة للتخطيط الا[illegible]تيجي وهي التوقعات السكانية. وقد تم تطبيق نماذج رياضية للتوقعات السكانية تم تطويرها [illegible] في الهيئة بناءً على المسوحات السكانية التي قامت بها. وقد وضعت توقعات سكانية بمع[illegible] منخفضة ومتوسطة ومرتفعة تناولت السكان السعوديين وغير السعوديين ومعدلات اله[illegible] الداخلية والخارجية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المهمة ١-٥: " التوقعات الاقتصادية " وقد تناولت هذه المهمة وضع عدد من التوقعات الاقتصادية للمدينة لتكون أساس لوضع الفرضيات والخيارات الاقتصادية المستقبلية للمدينة.
وقد تضمنت المهمة مراجعة للمعطيات الاقتصادية الحالية ومقارنة مع بعض المدن وكذلك وضع بعض التوجهات فيما يتعلق بمعدل النمو الاقتصادي المقترح، إضافة إلى بعض الأفكار لحفز النمو الاقتصادي للمدينة.

المهمة ١-٦: " المحددات البيئية " وقد عنيت هذه المهمة بتلخيص المحددات البيئة سواءً الطبيعية او المحدثة وقد تضمنت وضع خرائط مفصلة لتلك المحددات والتأثير المحتمل لتلك المحددات على اتجاهات وأنماط نمو المدينة في المستقبل. وتعد هذه المهمة أساساً في وضع الاعتبارات البيئية في مرحلة مبكرة من التخطيط الاستراتيجي.

المهمة ١-٧: " المعايير والأسس التخطيطية" وقد تناولت هذه المهمة تجميع ومراجعة المعايير والمقاييس التخطيطية التي تتوفر في الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وأمانة مدينة الرياض ووزارة الشؤون البلدية والقروية والجهات الأخرى ذات العلاقة. وقد تناولت عدد من المعايير والمقاييس المطبقة والمقترحة في عدد من الجهات الحكومية. وقد اشتملت تلك المعايير على المساحات المطلوبة لاستخدامات الأراضي المختلفة. ومتطلبات النقل ومواصفات الطرق، والمعايير المتعلقة بالإسكان والأنشطة التجارية. كما شملت مقاييس حماية البيئة المتعلقة بالنفايات وتلوث الهواء والضوضاء والتلوث البصري. بالإضافة إلى المعايير المتعلقة بالخدمات والمرافق العامة.

- الجزء الثاني :

وقد تضمن العمل في الجزء الثاني من هذه المرحلة وضع البدائل الاستراتيجية للتطوير الحضري لمستقبل مدينة الرياض خلال الـ ٢٥ سنة القادمة، واختيار البديل الاستراتيجي المفضل، وقد مر العمل خلال هذا الجزء بالعديد من الخطوات التسلسلية و فيما يلي ملخص لتلك الخطوات :
المهمة ٢-١: مقدمة وهي الخطوة الأولى في الجزء الثاني وقد كانت مقدمة لطريقة العمل والإعداد له حيث جرت مناقشة تمهيدية وتوضيح للنهج الذي يجب اتباعه في الجزء الثاني.

المهمة ٢-٢ وضع التصورات حيث تم وضع تصورات للعناصر التخطيطية لإيجاد مجموعة من الأفكار والخيارات لمستقبل المدينة في بيئة غير مقيدة تأخذ في الاعتبار كافة قطاعات التنمية.

المهمة ٢-٣ الدمج والاختيار حيث تم الدمج التدريجي لمجموعة من الفرضيات والأفكار والخيارات الأولية المستقبلية (لهيكل المدينة والعناصر الرئيسية مثل المرافق العامة والبيئة والنقل.. وهكذا)، والتي تم الاتفاق على أنها الأنسب والأفضل لإجراء مزيد من الدراسة والتطوير، بالإضافة إلى تحديد المعالم الأساسية للأوضاع المستقبلية المتوقعة للمدينة في ظل استمرار السياسات الحالية دون تغيير.

المهمة ٢-٤ تطوير الخيارات المستقبلية حيث جرى تطوير الخيارات المستقبلية المتعلقة بالقطاعات المختلفة في الاقتصاد، والبيئة، والمرافق العامة، والنقل، والشكل والهيكل العمراني، والإدارة الحضرية. وقد تمت مناقشة تلك الخيارات بشكل موسع مع عدد الجهات الحكومية حيث تم عرض نتائج تلك الخطوة في عدد من الجهات الحكومية وعدد من اللجان المشاركة في المشروع.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المهمة ٢-٥ وضع البدائل الحضرية بحيث يتم دمج الخيارات المستقبلية المختلفة للخروج ببدائل حضرية تتناسب مع الرؤية المستقبلية والأهداف والغايات. حيث عقدت حلقة نقاش مركزة في نهاية هذه الخطوة وذلك لإعطاء مزيد من التحليل المتعمق لدمج الخيارات في بدائل استراتيجية والمساعدة في وضع البدائل الحضرية لمستقبل المدينة، حيث شارك في هذه الحلقة ما يقارب من ٢٠٠ مختص يمثلون الجهات الحكومية والخاصة ذات العلاقة، وأساتذة الجامعات، وخبراء في تخطيط المدن من داخل المملكة وخارجها بالإضافة إلى بعض أفراد المجتمع الذين يمثلون سكان المدينة.

المهمة ٢-٦ تطوير البدائل الاستراتيجية وتحديد الخصائص الرئيسية لكل بديل وذلك بالاستعانة بتوصيات حلقة النقاش التي عقدت في ختام الخطوة ٢-٥ حيث قام فريق العمل بتطوير البدائل الاستراتيجية للتنمية الحضرية على مستوى المدينة وتقويمها للخروج بالبديل الاستراتيجي المفضل.

المهمة ٢-٧ تقويم البدائل الاستراتيجية واختيار الاستراتيجية المفضلة للتطوير الحضري. وقد عقد لهذا الغرض حلقة نقاش مركزة أخرى حضرها ما يقارب من ١٠٠ مختص. وذلك كجزء من عملية تقويم البدائل المقترحة حيث تمت مراجعة تلك البدائل بواسطة ست مجموعات عمل تغطي جميع قطاعات التخطيط المختلفة، وجرى تقويمها والتوصية بضم العناصر الإيجابية من كل بديل وذلك لتطوير البديل الاستراتيجي المفضل.

المهمة ٢-٨ : تطوير البديل الاستراتيجي المفضل بناءً على توصيات حلقة النقاش المركزة في الخطوة ٢-٧ قام فريق العمل بتطوير البديل الاستراتيجي المفضل وصياغته في مخطط هيكلي مبدئي يوضح كيفية تلبية احتياجات المدينة من الاستعمالات والأنشطة المختلفة، بالإضافة إلى سياسات حضرية وإجراءات أولية تغطي جميع جوانب التنمية وتترجم الأهداف والغايات الموضوعة للتنمية المستقبلية للمدينة. وقد تم إعداد تقرير نهائي لتلك الخطوة. وتضمن هذا التقرير موجزاً لجميع الخطوات التي تمت في إطار الجزء الثاني من المرحلة الثانية من المخطط الاستراتيجي ، والطريقة التي تم تبنيها، والبدائل الحضرية التي تم وضعها والخاصة بالنمو المستقبلي للمدينة، وعمليات التقويم والتنسيق التي تمت وأسباب اختيار الاستراتيجية المفضلة، كما تضمن العناصر الرئيسة لاستراتيجية التطوير الحضري المفضلة. وقد تم مراجعة الاستراتيجية المفضلة للتطوير الحضري التي تم إيجازها في هذا التقرير مع الجهات ذات العلاقة وأخذ مرئياتهم وملاحظاتهم.
هذا وقد شكلت نتائج الجزء الثاني من هذه المرحلة الأساس لوضع الإطار الاستراتيجي الذي يمثل الجزء الثالث والأخير من المرحلة الثانية.

- الجزء الثالث :

يتضمن الجزء الثالث من المرحلة الثانية إعداد الإطار الاستراتيجي لمدينة الرياض، وهذا هو الجزء النهائي من المرحلة الثانية، حيث تم وضع استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض بصورة نهائية تشتمل على مخطط هيكلي للمدينة بالإضافة إلى السياسات الحضرية وخطة الإدارة الحضرية مع أمثلة من المخططات الهيكلية المحلية.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

حيث تم في بداية هذا الجزء عقد عدد من جلسات النقاش المركزة التي تناولت السياسات الحضرية الأولية التي تم وضعها ضمن تقرير الخطوة ٢-٨ وقد امتدت هذه الجلسات على مدى عدة أيام حيث تم عقد جلسة لكل موضوع. وقد تمت دعوة ممثلين ومختصين من إدارات المركز والجهات ذات العلاقة.
تلا ذلك بدء العمل في المهام الرئيسة للجزء الثالث كالتالي:

المهمة ٣-١: إعداد المخطط الهيكلي للمدينة : والذي يعكس الجوانب المكانية والوظيفية للاستراتيجية المفضلة خلال ٢٥ سنة القادمة ، والذي يعتمد على المخطط الهيكلي المبدئي المطور في الجزء الثاني ، ويشتمل على تقارير وخرائط توضح استعمالات الأراضي، ومواقع الخدمات العامة ، ومراكز العمل الرئيسية ، وشبكة الطرق الحالية والمقترحة ، وتوزيع شبكات المرافق العامة ، والمناطق المفتوحة ، بالإضافة إلى المناطق الخاضعة للتخطيط والتطوير الخاص .

المهمة الثانية ٣-٢ : صياغة السياسات الحضرية: وهذه السياسات هي التي تقود وتوجه عمليات التنمية المختلفة و تعكس البعد الاستراتيجي لجميع جوانب التنمية الحضرية المختلفة.
وقد تم تقسم هذه السياسات الحضرية إلى ثلاث أجزاء هي:

أ - السياسات التخطيطية : هي تلك السياسات التي توجه المخطط الهيكلي وتفاصيله مثل السياسات المتعلقة بإدارة النمو وتحسين صورة العاصمة والإسكان والخدمات وغيرها.
ب - السياسات القطاعية : والتي تتناول القطاعات التخطيطية المختلفة وهي السياسات المتعلقة بالبيئة والنقل والمرافق العامة والاقتصاد والإدارة الحضرية
ج - سياسات المناطق : وهي تلك السياسات التي تتعلق بجزء أو منطقة معينة من المدينة ومنها السياسات المرتبطة بالمناطق التاريخية في المدينة وكذلك وسط المدينة والمناطق التي تقع خارج المدينة وتتأثر وتؤثر على المدينة ومناطق أخرى ذات أهمية خاصة .
المهمة ٣-٣: خطة أولية لإدارة التنمية الحضرية حيث تم في هذه المهمة وضع مسودة أولية لخطة إدارة التنمية الحضرية تركز على الهياكل الإدارية التي تقود التنمية بالمدينة والمسئوليات والصلاحيات وسبل تمويل وإدارة التنمية الحضرية في المدينة إلى جانب تطوير بعض الضوابط والتنظيمات والإجراءات المتعلقة بإدارة المدينة من جميع جوانب التخطيط والتطوير.
إضافة إلى تطوير بعض الضوابط والتنظيمات والإجراءات المتعلقة بإدارة المدينة من جميع جوانب التخطيط والتطوير.

المهمة ٣-٤ : مخططات هيكلية محلية حيث تم في هذه المهمة طرح افضل السبل في عمل المخططات الهيكلية المحلية ، ووضع مخطط هيكلي لمنطقة وسط المدينة يعكس الاستراتيجية المقترحة لتلك المنطقة، كما تم تقديم مجموعة من الحلول والاقتراحات اللازمة لمعالجة المشكلات في تخطيط الأحياء السكنية بمدينة الرياض.

المهمة ٣-٥ : إيجاز الإطار الاستراتيجي وفي هذه المهمة يتم إيجاز المهام ٣-١ ، ٣-٤ في تقرير يكون أساسا للتقديم للجهات المعنية ولصانعي القرار ولعموم الجهات المسؤولة في المدينة.
فيما تبقى تقارير ٣-١ ، ٣-٤ المراجع الأساسية للإطار الاستراتيجي للمدينة وأساساً فنياً يعتمد عليه في المراحل اللاحقة للمشروع.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- **المرحلة الثالثة :**

تمثل المرحلة الأخيرة من المشروع، والخطوة الأولى لتنفيذ الإطار الاستراتيجي، والتي ستكون عملية مستمرة ترتبط بالتخطيط المستمر وعمليات التحديث والمراقبة.
وتعنى هذه المرحلة بوضع آليات تنفيذية للإطار الاستراتيجي للمدينة والذي يشمل المخطط الهيكلي العام والسياسات الحضرية والخطة الأولية للإدارة الحضرية وكذلك المخططات الهيكلية المحلية والتي تمثل الناتج الرئيسي للمرحلة الثانية. وذلك بوضع برامج وآليات تنفيذية تتضمن خطط وسياسات تفصيلية وأنظمة ومخططات تنفيذية لمناطق مختارة من المدينة.

وقد تم إنجاز التقرير الابتدائي لهذه المرحلة والذي يتضمن خطة العمل وفق منهجية تضمن مشاركة جميع الجهات المعنية بالتنفيذ في وضع تلك الخطة، حيث تم البدء بوضع مسودة أولية تتضمن المهام المطروحة في المرحلة الثالثة والتي سيتم العمل فيها بشكل مختلف عن المرحلة الثانية، حيث ستشارك عدد من الجهات التنفيذية في العمل في هذه المهام، لذا فانه يجري الترتيب حالياً لبدء المناقشة مع تلك الجهات لإيجاد افضل السبل لوضع تلك الآليات وإنجاز تلك المهام بما يضمن نجاح عملية التنفيذ، كما سيتم وضع الأسس اللازمة لعمليات المراقبة والتحديث المستمرة للإطار الاستراتيجي.
وقد أدت المنهجية وسير العمل التي تم استعراضها سابقاً إلى صياغة الملامح الرئيسية لاستراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض، والتي تتكون من ثلاثة محاور رئيسية:

- الاستراتيجيات القطاعية التي تتضمن سياسات حضرية وإجراءات كفيلة بمعالجة القضايا المهمة التي تواجه مدينة الرياض في الوقت الحاضر والمستقبل.
- مخطط هيكلي عام للمدينة يوضح كيفية تلبية احتياجات المدينة من الاستعمالات والأنشطة المختلفة.
- توجهات مقترحة لخطة الإدارة الحضرية للمدينة.

بحيث تترجم هذه الاستراتيجية في مجملها الأهداف والغايات الموضوعة للتنمية المستقبلية.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٢-٢-٤ الملامح الرئيسية لصورة مدينة الرياض المستقبلية في عام ١٤٤٢هـ:

- تعتمد التنمية الاقتصادية في المدينة على تنويع القاعدة الاقتصادية وتقليل الاعتماد على الإنفاق الحكومي، وتوظيف القوى العاملة السعودية. والعمل على تنويع وزيادة مصادر دخل المدينة والحد من التسربات في الدورة الاقتصادية.
- تحقيق مبادئ التنمية المستدامة للموارد البيئية في المدينة، والتحكم في الآثار السلبية للتنمية وذلك لمواجهة التحديات التي تواجه المدينة حاليا ومستقبلاً.
- وضع الأولوية لاستكمال المرافق العامة وسد العجز القائم حالياً وخاصة في مرفق الصرف الصحي، وتطبيق إدارة الموارد على جميع المرافق العامة، وإنشاء محطات غير مركزية في مختلف أنحاء المدينة لمعالجة المياه وإعادة تدويرها واستخدام المياه المعالجة في المدينة للأغراض المناسبة.
- توفير سبل التنقل الآمن واليسير من خلال تطوير نظام نقل مستديم يفي بمتطلبات التنقل القائمة والمتوقعة في ظل النمو السكاني الكبير في المدينة على أن يتكامل هذا النظام مع اتجاهات النمو الحضري.
- تحسين البيئة المبنية، وتوفير الاحتياجات الأساسية من المرافق والخدمات والإسكان والنقل بطريقة متساوية لجميع فئات المجتمع.
- القدرة على استيعاب عدد سكاني متوقع لمدينة الرياض في عام ١٤٤٢هـ يبلغ حوالي ١٠,٥ مليون نسمه وذلك حسب التوقعات السكانية الموضوعة لمدينة الرياض.
- احتواء النمو العمراني داخل حدود المرحلة الثانية من النطاق العمراني مع إضافة مساحات تقع خارج تلك الحدود وذلك لاحتواء المخططات المعتمدة في المدينة وتحسباً لاحتياجات المدينة المستقبلية.
- تحديد محاور للتنمية في اتجاهات المدينة الرئيسية، وهذه المحاور عبارة عن مناطق حضرية على شكل محوري تتوسطها أعصاب للأنشطة على امتداد بعض الطرق الرئيسية القائمة ذات كثافة مرتفعة تتناقص كلما ابتعدنا عن تلك الأعصاب.
- تحديد مراكز حضرية فرعية تتوفر فيها الأنشطة والخدمات للمناطق الجديدة بحيث تحدد نهاية لمحاور التنمية، وتمثل أماكن للتوظيف.
- إيجاد ضاحيتين جديدتين في الشمال والشرق وذلك بهدف توفير مرونة للاستراتيجية لمواجهة أية احتمالات مستقبلية في النمو السكاني وتطبيق أنماط تخطيطية جديدة في هاتين الضاحيتين .
- معالجة التداخل والازدواجية في المسؤوليات بين الجهات المسؤولة عن التخطيط في مدينة الرياض.
- دعم اللامركزية من خلال تقسيم المدينة إلى مناطق إدارية مع تفويض صلاحيات اتخاذ القرار إلى الجهات الإدارية المشرفة على تلك المناطق تدريجيا حسب إطار زمني يرتبط بتطوير القدرات الفنية والبشرية لتلك الجهات[1].

[1] آل الشيخ ، م. عبدالعزيز بن عبدالملك " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض " الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٢-٢-٥ تحديات مشروع المخطط الاستراتيجي :

ولقد واجه المشروع تحديات مختلفة لعل أبرزها تحديات مكانية لها علاقة بوضع المدينة الحالي، ابرز تلك التحديات مايلي:

- تنمو مدينة الرياض بوتيرة سريعة بل وخلال الثلاث سنوات المقررة للدراسة زاد عدد سكان المدينة حوالي المليون نسمة وبالتالي فإن الكثير من الخدمات المصاحبة وتقسيمات الأراضي قد تمت لمواكبة هذا النمو ..
- تجاوزت المناطق المطورة في المدينة مساحته حوالي ٨٠٠ كيلو متر مربع.
- انتشار المخططات المعتمدة غير المطورة في جميع اتجاهات المدينة والتي تزيد مساحتها عن مساحة المدينة المطورة حالياً.
- تعتبر مدينة الرياض اكبر حاضرة تقع في وسط الصحراء ويتم جلب ثلثي احتياجاتها من مياه الشرب من مسافة تزيد على ٤٠٠ كيلو متر.
- محددات بيئية تتمثل في الأودية والجبال الموجودة والتي تؤثر بشكل مباشر على التنمية العمرانية للمدينة.

أما ما يتعلق بالتحديات الأخرى التي لها ارتباط بالنواحي الفنية والمهنية التي واجهت المشروع ، من أهمها مايلي :

- ضرورة إنجاز الأعمال المطلوبة خلال فترات زمنية محددة تطلبها الجدول الزمني للمشروع . أخذاً في الاعتبار ما ذكر عن النمو المتواصل للمدينة ٠
- اللغة بحكم وجود بعض المشاركين في فريق العمل أو من شارك في اجزاء من العمل ممن لا يتحدثون اللغة العربية وهذا شكل بعض الصعوبة فيما يتعلق بسلاسة النقاشات وكتابة التقارير.
- غياب المصطلحات العربية لبعض مصطلحات التخطيط الاستراتيجي مما أدى إلى الاجتهاد في استخدام بعض المصطلحات العربية .
- اختيار المختصين الذين سيشاركون في مراحل العمل المختلفة من داخل وخارج المملكة. حيث شكل عدم توفر المعلومات الكافية عن المختصين بشكل مبكر صعوبة في ضمان المردود المهني المطلوب . يضاف إلى ذلك عدم توفر معلومات كافية عن الخبرات المحلية في الجامعات والجهات الحكومية الأخرى.
- التباين في استيعاب مفهوم التخطيط الاستراتيجي . وقد أدى ذلك إلى تباين في توقع ما سيتم عمله ومقدار التفاصيل المطلوبة في كل موضوع يتم طرحه ، وتقدير المرحلية التي يمر بها المشروع .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٢-٣ إستراتيجية التطوير الحضري

٣-٢-٣-١ الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض :

يعتبر إعداد رؤية مستقبلية لمدينة الرياض تجربة جديدة على المستوى المحلي والإقليمي . لذلك تم تبني المنهجية التالية في إعداد الرؤية المستقبلية :

- الاطلاع على التجارب العالمية في هذا المجال
- الاستناد على نتائج دراسة الوضع الراهن والقضايا الحرجة التي تم تحديدها والخصائص الاجتماعية الثقافية للمدينة .
- عقد حلقة نقاش موسعه عن الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض تضمنت جلسات نقاش تفصيلية للقضايا ذات العلاقة بمستقبل المدينة .
- تحديد وصياغة عناصر الرؤية المستقبلية وكتابة التقرير النهائي .

حيث تمت مراجعة وتقويم الوضع الراهن للمدينة من خلال المعلومات المتوفرة والتي جرى تحليلها بشكل دقيق، ووضع التوقعات المستقبلية للنمو الحضري والتغير الذي سيطرأ على المدينة على مدى العقود القادمة بفرضية استمرار سياسات النمو الحالية. وتم التوصل إلى أن هناك حاجة ماسة لتغيير أمور متعددة لمواجهة النمو السكاني المتزايد وبالتالي مواجهة التغيرات المستقبلية التي تترتب على ذلك .

ثم عقدت حلقة نقاش موسعة كانت منطلقاً لصياغة الرؤية المستقبلية وذلك بمشاركة الخبراء والمختصين من داخل المملكة وخارجها بالإضافة إلى ممثلين للجهات ذات العلاقة بالتنمية في المدينة وكذا بعض المهتمين من فئات المجتمع. وقد تم طرح ومناقشة عدد من أوراق العمل التي تضمنت عددا من المواضيع ذات العلاقة بصياغة الرؤية المستقبلية وبعض التساؤلات والمؤثرات التي تمس القضايا الجوهرية وذلك من أجل التفكير مسبقاً في الحلول ورسم الأهداف المناسبة لذلك ولعل أبرز تلك التساؤلات هو:

- كيف ستكون الرياض بعد ٥٠ عاماً من الآن ؟
- هل سيستمر نمو مدينة الرياض خلال العقود القادمة بنفس السرعة والديناميكية والأسلوب كما كان عليه الحال خلال العشرين سنة الماضية؟
- أليس هناك حجما أمثل للمدينة يمكننا الوقوف عنده؟
- هل يمكن الاستمرار في إدارة الرياض كمدينة واحدة بمساحة تربو على ألفي كيلو متر مربع؟
- وهل ستظل إدارة المدينة تلهث وراء تقسيمات الأراضي الجديدة وتحاول توفير المرافق والخدمات لها؟ أم أننا سنكون أمام إدارة فاعلة تسيطر على النمو وتوجهه وتعد العدة لذلك قبل الأذن بالبناء .
- كيف ستقوم العاصمة الوطنية للمملكة العربية السعودية بوظيفتها؟ وهل ستكون بصورة أساسية مدينة للأنشطة الحكومية أم هل ستتوسع في وظائفها؟ وهل سيستمر القطاع الحكومي كموظف رئيسي أم أن القطاع الخاص سيأخذ الدور القيادي في ذلك ؟ وكيف؟ وهل ستوفر المدينة التنوع في إنتاجها وفرص الوظائف بها للقوى العاملة السعودية لمجابهة التحديات الجديدة؟
- هل ستكون المدينة مستعدة لمواكبة الظروف العالمية المستجدة: العولمة، المنافسة والابتكارات التقنية الحديثة؟ وهل ستكون قادرة على اللحاق بالمدن العالمية الأخرى في هذا المجال؟

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- هل ستظل السيارة الخاصة هي الوسيلة الوحيدة تقريباً للحركة والتنقل؟ وهل سنستمر في فقدان الجانب الإنساني في مدينتنا و أحيائنا؟ وهل ستتحسن المدينة وتعزز من قيمتها البصرية ومواقعها التاريخية أم ستتدهور تحت ضغط النمو السريع؟ وما هو مستوى المعيشة للسكان الذين يتزايد أعدادهم بسرعة ؟
- كيف سيتطور الهيكل العام للمدينة؟ هل سيبقى هيكل المدينة كمدينة ذات مركز أحادي وذات توجه متزايد نحو تركيز الأنشطة في المنطقة المركزية المزدحمة؟ أم هل تتحول إلى مدينة ذات مراكز متعددة بحيث يتم فيها دعم مركز المدينة بمراكز فرعية رئيسية تخدم السكان في أطراف المدينة الذين يتزايد عددهم بسرعة بالأنشطة والوظائف المطلوبة؟
- هل ستتوافق التنمية الحضرية بصورة ملائمة مع المتطلبات البيئية ومفهوم الاستدامة؟ وهل سيتم احترام ومراعاة المتطلبات البيئية ومفهوم الاستدامة أم سيتم تجاهلها؟
- ما هي التصورات الجديدة لخدمات المرافق العامة التي يمكن إدخالها من أجل توفير تلك الخدمات وترشيد استهلاكها ؟ وهل ستوجد موارد كافية وتقنية ملائمة لضمان جودة نوعية الحياة للسكان؟

ولقد تم النظر في تلك التساؤلات وغيرها ودراسة العلاقة والتأثير فيما بينها وذلك في سبيل صياغة الأهداف والتوجهات المناسبة لمستقبل المدينة.

وفي الخطوة الأخيرة من المنهجية تمت بلورة وصياغة عناصر متعددة للرؤية المستقبلية للمدينة تترجم الأهداف والتطلعات المطروحة ، وهذه العناصر في مجملها شكلت هيكلاً واضحاً للرؤية المستقبلية للمدينة.

وقد جرى تحديد مفهوم الرؤية المستقبلية على هيئة عناصر تعطي تصورا عاما لمدينة الرياض في المستقبل (٢٥-٥٠) سنة حيث ترتكز عناصر الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض على الاسس التالية :

- الرياض عاصمة المملكة العربية السعودية تعكس الدور الفعلي لعاصمة المملكة باعتبارها ارض الرسالة المحمدية والحرمين الشريفين ومركزا دوليا ووطنيا للوظائف السياسية والثقافية والتاريخية .
- الرياض مدينة انسانية تحقق الرغبات الانسانية الحميدة والعيش الرغيد ،والذي ينعكس في بيئة تعطي الاولوية للانسان وتحقق للسكان السلامة والامن وتشجع العلاقات الاجتماعية الحميدة .
- الرياض واحة معاصرة رائدة في التكيف مع البيئة الصحراوية من خلال تطوير التقنية المناسبة وتطبيقها لعمل نموذج بيئي وقاعدة لتصديرهذه التقنية لانحاء العالم.
- الرياض مركز مالي وتجاري نشط ومنافس دولي متكامل مع الدور الوظيفي والسياسي على المستوى الوطني والاقليمي .
- الرياض مركز اشعاع ثقافي وعلمي رائد في الخدمات التعليمية والصحية وتمثل مركزا للمعرفة ذا دور قيادي في الابحاث العلمية والتقنية مع التركيز على مجالات الطاقة والدراسات الصحراوية .
- الرياض مدينة جميلة تتمثل في شكل عمراني متوافق مع الحياة الاجتماعية والثقافية ومركز للثقافة والفنون الاسلامية العريقة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٢-٣-٢ عناصر إستراتيجية التطوير الحضري :

تتكون الإستراتيجية من ثلاث عناصر رئيسية هي :

أولا : الاستراتيجيات القطاعية :

وتتضمن الاستراتيجيات التي تتناول القطاعات التنموية وهي ستة قطاعات :

- استراتيجية التنمية الاقتصادية
- استراتيجية البيئة
- استراتيجية المرافق العامة
- استراتيجية النقل
- استراتيجية الاسكان
- استراتيجية الخدمات العامة

١- استراتيجية التنمية الاقتصادية [١]:

تهدف استراتيجية التنمية الاقتصادية لمدينة الرياض إلى تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية متوازنة بالمدينة باستخدام مكانة المدينة ومزاياها التنافسية مما يعزز دورها كمركز مالي وتجاري وثقافي ، وتعتمد استراتيجية التنمية الاقتصادية على اربع ركائز رئيسية يتم تفعيلها من خلال عدد من السياسات والاجراءات تم تحديدها :

- تنويع القاعدة الاقتصادية عن طريق تحديد وتطوير القطاعات الاقتصادية واختيار صناعات محددة واسواق معينة لزيادة الدخل اوتنويع مصادره وذلك من خلال زيادة مبيعات الصادرات واحلال الواردات وتوظيف المدخرات .
- تعزيز وزيادة الميزة التنافسية للمدينة وذلك بتوفير المرافق العامة وتحسين فعالية ادائها والرقي بكفاءة واداء القوى العاملة السعودية وتحسين التنظيمات والتشريعات .
- تطوير القوى العاملة السعودية ورفع مستوى كفاءتها بحيث تكون قادرة على التنافس عالميا عن طريق تحسين كفاءات المؤسسات التعليمية والتدريب ، وتنفيذ برامج التوعية والتعليم عن متطلبات سوق العمل من مهارات فنية وحرفية وسلوكيات واخلاق العمل وكيفية التعامل مع متطلبات السوق ، ودعم وتطوير فرص العمل للسعوديين ، وتحسين وضع القطاعات الغير جاذبة للعمالة الوطنية مثل قطاع التجارة وخدمات السفر والسياحة
- حماية الموارد الطبيعية وتعزيز تراث المدينة وتطوير مناطق الجذب السياحي الرئيسية .

وقد تم تحديد هذه العناصر بحيث تتوافق مع سياسات التنمية الوطنية في تحقيق اهداف تنويع القاعدة الاقتصادية وتقليل الاعتماد على الانفاق الحكومي ، وتوظيف القوى العاملة السعودية ، حيث تؤكد هذه الإستراتيجية على أن تشجيع استقطاب وتوطين الاستثمارات الخارجية وجذب المدخرات الوطنية خارج البلاد امر ملح لتنويع القاعدة الاقتصادية ، ومثل هذا لايمكن تحقيقه الا بتحسين مجمل الاوضاع والظروف المكونة للمحيط الذي تتم فيه العملية الاستثمارية ، وتشمل الاوضاع والظروف الاجتماعية والاقتصادية والادارية كما تشمل ازالة كافة المعوقات كالتي تتعلق بالبنية الاقتصادية.

---

[١] " استراتيجية التنمية الاقتصادية " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ١-١٣، ١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وتقدم استراتيجية التنمية الاقتصادية منظور شامل حيث تركز على دراسة الوضع الحالي والدور الاقتصادي الفاعل لمدينة الرياض من خلال استغلال التكامل الاقتصادي الذي ينظم دول مجلس التعاون الخليجي ، وكذلك مراجعة وتقييم البيانات والمعلومات المتوفرة حول الخصائص والاتجاهات الاقتصادية الاقليمية والوطنية والمحلية لمدينة الرياض ، وبناء على المعلومات المتاحة أمكن التوصل إلى الاستنتاجات الرئيسية للابحاث المتعلقة بالمخطط الاستراتيجي الشامل حول المنظور الاقتصادي لمدينة الرياض يليه مجموعة السياسات والاهداف والغايات والاجراءات المطلوبة لتحقيق تلك السياسات وكذلك البرنامج التنفيذي من خلال التالي :

- **التنمية الاقتصادية** ، التي تتناول محاور استراتيجية التنمية الاقتصادية والتحدي الاقتصادي الذي يتناول الهيكل الوظيفي في المدينة والحاجة إلى الوظائف المستقبلية وكذلك الوضع الراهن للتوظيف والحلول ، ايضا تحديد اتجاهات وانماط التوظيف والبطالة والتوزيع المكاني الحالي للوظائف في المدينة .
- **التنمية الاقتصادية والمخطط الهيكلي** ، التي تركز على الإطار الاستراتيجي وكذلك المتطلبات من الاراضي للانشطة الاقتصادية .
- **التوظيف والانشطة الاقتصادية في المخطط الهيكلي** ، الذي يركز على ملامح التنمية الاقتصادية التي تحدد المناطق الصناعية ، منطقة الصناعات عالية التقنية ، المناطق المخصصة للانشطة عند مداخل المدينة ، مراكز الابحاث والتنمية، منطقة مركز الاعمال التجارية ، المراكز الحضرية الفرعية ، كما يركز على المحاور الرئيسية للانشطة الاقتصادية ومراكز النقل ونقاط استقطاب الزوار وتجارة التجزئة والهيكل التجاري للمدينة ، ومستويات الخدمة المقترحة في منطقة الوسط التجاري بمركز المدينة ومراكز المناطق ومراكز الاحياء ومراكز الحارات السكنية .
- **تقنية الحاسب الالي وشكل المدينة** ، حيث إن التوسع في استخدام التقنية سيؤثر سلبا على الشكل المستقبلي للمدينة إن لم يتم التدخل في الحد من هذه التقنية وتأثيرها على القوى العاملة وظهور نوع من البطالة حيث أن معظم استخدامات التكنولوجيا جعلت العديد من المهام الروتينية المعتادة تتم آليا كماقضت على الحاجة الى الاتصال المباشر مثل الصراف والتسوق الالكتروني
- **البرنامج التنفيذي العاجل** ، الذي يمكن أن يعزز القوة الاقتصادية للمدينة من خلال تحديد مناطق التنفيذ الرئيسية ، احلال الواردات ، زيادة الفعالية التنافسية وايجاد الفرص الوظيفية .
- **سياسات التنمية الاقتصادية** ،وتهدف إلى تحقيق تنمية اجتماعية واقتصادية متوازنة باستخدام مكانة المدينة ومزاياها التنافسية لتعزيز دورها كمركز مالي وتجاري عالمي من خلال اقتصاد اكثرتنوعا واكثر تنافسية ، توظيف السعوديين والنمو ضمن الإطار الوطني
- **إدارة التنمية الاقتصادية لمدينة الرياض** ، وتحدد الجهات المسئولة عن التنفيذ والهيكل التنفيذي المقترح والتأثيرات المحلية .

وخلاصة القول إن استراتيجية التنمية الاقتصادية ارتكزت على تنويع وزيادة مصادر دخل المدينة والحد من تسربات الدخل وذلك من خلال تحديد إدارة للتنمية الاقتصادية ، وتنويع القاعدة الاقتصادية من خلال تحديد القطاعات ذات الاهمية الإستراتيجية في بناء القاعدة التصديرية للمدينة مثل الصناعة عالية الجودة وتقنية المعلومات والاتصالات والخدمات الصحية والتعليمية والخدمات الترويحية والسياحية ، ايضا تقليل الاعتماد على الانفاق الحكومي ، زيادة وتعزيز الميزة التنافسية للمدينة وتوفير المرافق والخدمات في المدينة ورفع مستواها، وتطوير وتوفير فرص وظيفية للقوى العاملة السعودية من خلال ايجاد مراكز تدريب الشباب .

كما حددت الإستراتيجية بعض التوصيات مثل انشاء وحدة التنمية الاقتصادية ، وعمل برنامج لدعم القطاع السياحي ، وبرنامج توظيف السعوديين ، وعمل دراسة اولية للقطاعات والصناعات الواعدة ، وعمل المبادرة الاقتصادية لمطار الملك خالد الدولي ، وانشاء مراكز لرعاية حاضنات الاعمال ، دراسة محددات الاستثمار في الاقتصاد المحلي .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢- استراتيجية البيئة ١:

تعتمد الإستراتيجية البيئية على تحسين الموارد الطبيعية وجودة البيئة في المدينة واستغلالها بطريقة مستدامة تلبي احتياجات الجيل الحالي والاجيال القادمة ، وترتكز الإستراتيجية على عدد من السياسات والاجراءات كوضوح وتحديد مسؤليات الإدارة البيئية في المدينة والمحافظة على الموارد البيئية واستغلالها ، وتفعيل مبدأ الاستدامة في التطوير والتنمية العمرانية ، وتطوير الانظمة والتشريعات الكفيلة بالتحكم في التلوث ، واجراء التقويم البيئي لمشاريع التنمية ونشر التوعية والتعليم البيئي على جميع المستويات ومراعات الجوانب البيئية في مراحل التنمية والتطوير المختلفة .
وقد تم صياغة استراتيجية البيئة للتعامل مع الموارد البيئية وحمايتها من خلال معالجة الاوضاع الحالية ومواجهة التحديات المستقبلية التي تواجه ا لبيئه ومواردها في ظل النمو السكاني والحضري المتوقع ، وتهدف الإستراتيجية إلى :

- ايجاد جهة مسئولة عن البيئة في المدينة .
- المحافظة على الموارد البيئية الطبيعية والتاريخية وتحسينها واستغلالها .
- التحكم في التلوث عند الحدود المسموح بها محليا ودوليا وتقليل مخاطر التلوث .
- الحد من الاثار البيئية للتنمية خاصة بعيدة المدى وذلك باجراء دراسات التقويم البيئي واتخاذ الاجراءات اللازمة للحد من الاثار المتوقعة لمشاريع التنمية المختلفة على البيئية
- زيادة وعى السكان بالقضايا الحضرية وخاصة القضايا البيئية (النفايات والتلوث).
- الاستغلال الامثل للمياه بمختلف مصادرها وذلك بتقليل الاستهلاك والفاقد .
- المحافظة على مجاري التصريف الطبيعية للسيول ودمجها ضمن شبكة المناطق المفتوحة .
- جمع ومعالجة جميع مياه الصرف الصحي ومياه الصرف الاخرى ثم استغلالها للاغراض المناسبة .
- وضع استراتيجية لادارة النفايات في المدينة يشمل ذلك الحد من انتاج النفايات وجمعها وفرزها واعادة تدويرها وكذلك التخلص منها .
- دمج القضايا الاجتماعية في التصميم الحضري (تقليل مساحات الطرق على مستوى الاحياء .
- توفير المناطق المفتوحة وربطها بشكل طبيعي بواسطة الاودية ومجاري السيول أو حواف الجبال أو اية روابط اخرى مع توفير مرافق الترفيه اللازمة.
- استغلال المناطق الطبيعية من اودية وجبال ومرتفعات ضمن التصميم الحضري واستغلال التشجير لاضافة اللمسات الجمالية على المدينة.
- المراقبة والمراجعة المستمرة لمستويات جودة البيئة في المدينة ومقارنتها بالمقاييس المطلوبة .

وقد أشارت الإستراتيجية أنه لضمان تطبيق ماسبق فان الوضع يتطلب قيام الجهة المسئولة عن البيئة في المدينة بتطبيق احدث الاساليب والتطبيقات الموجودة في العالم وابتكار اساليب وتطبيقات جديدة لادارة الموارد البيئية في المدينة وذلك لما تتمتع بع المدينة من مقومات الابداع وخاصة فيما يتعلق بادارة وتقنية المياه والقضايا المرتبطة بالبيئة الصحراوية وخاصة الطاقة .

[1] " استراتيجية البيئة " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ٢-١٣، ١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

(11) 52A

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض

المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض

قنوات الصرف الرئيسية

مناطق المرخصة للمخططات

مناطق زراعية

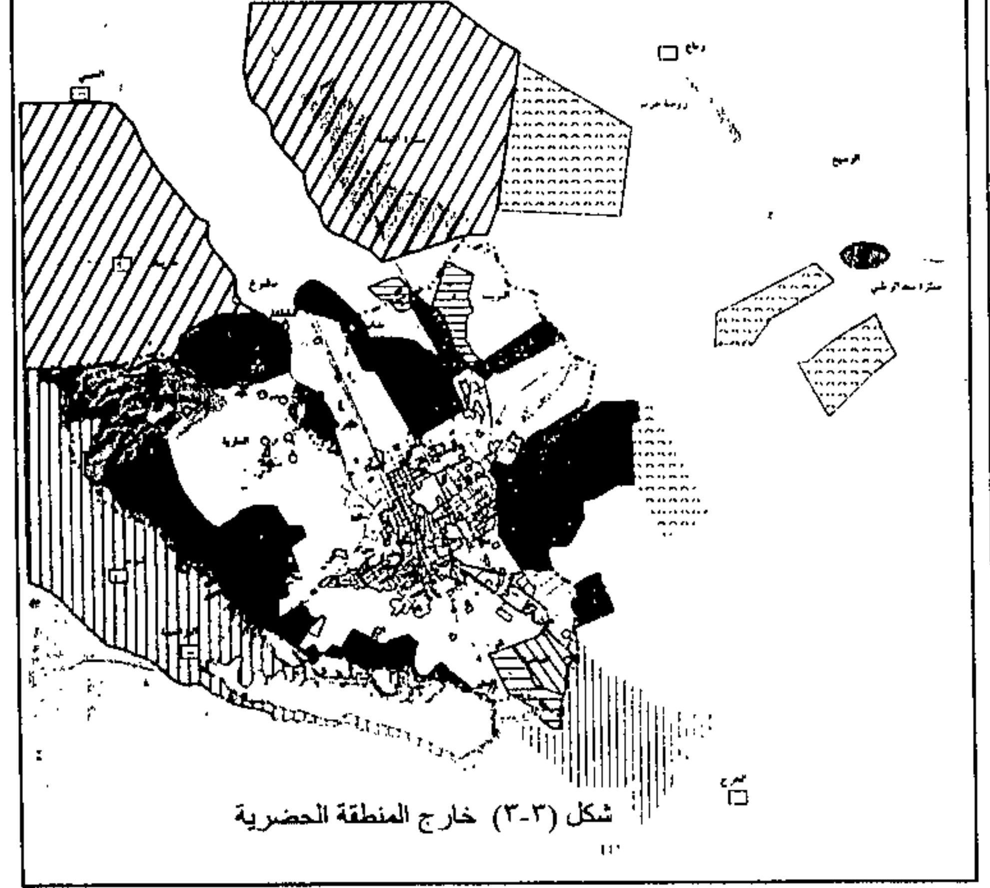
أراضي مطورة

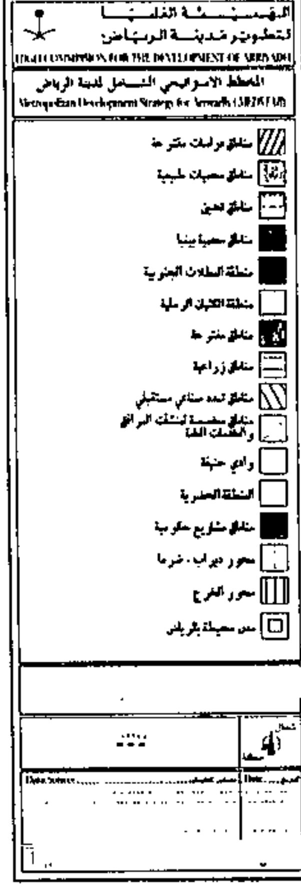
مناطق الكهف

الطرق الرئيسية

حدود حماية التنمية

شكل (٣-٢) المنطقة الحضرية





شكل (٣-٣) خارج المنطقة الحضرية

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

شكل (٣-٤) مصادر التلوث



شكل (٣-٥) المناطق المفتوحة



All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وتلخص استراتيجية البيئة الواقع الحالي للموادر البيئية موارد الارض ، موارد المياه، جودة الهواء ، الحياة الفطرية ، النفايات ، الادراة البيئية ، القضايا الحرجة ، كما تحدد المناطق المفتوحة ومواردها من خلال التطرق الى الفرص والمعوقات ، المخططات والمقاييس الحالية ، الموارد والاوضاع الراهنة والمستقبلية ، التشريعات السياسات المتعلقة بالمناطق المفتوحة وكذلك القضايا الحرجة .

اما السياسات المتعلقة بالبيئة والمناطق المفتوحة ومواردها فهي كالتالي :

- **السياسة المتعلقة بالبيئة والمناطق المفتوحة ومواردها** وتهدف إلى تحسين الموارد الطبيعية وجودة البيئة في المدينة واستغلالها بطريقة مستدامة تلبي احتياجات الجيل الحالي والاجيال القادمة من خلال ايقاف التدهور البيئي ، تأهيل الموارد الطبيعية ، حماية وتطوير موارد المياه ، التحكم في مصادر التلوث البيئي والضوضائي ، الحد من التلوث البصري وتحسين الطابع والحد من الاثار البيئية للنفايات واعادة استعمالها والحد من استهلاك الطاقة .
- **سياسات المناطق المفتوحة** وتهدف إلى حماية وتطوير المناطق المفتوحة على مستوى الحي والمدينة والاقليم والمنتزهات الشريطية والمناطق العازلة وذلك من خلال حماية وتطوير المناطق المفتوحة وتوفيرها ، الاستفادة من مواقع مدافن النفايات ومناطق التعدين للاغراض الترفيهية ، توفير مناطق مفتوحة في المخططات الجديدة ، مشاركة القطاع الخاص في تطوير المناطق المفتوحة ، تطوير النظام الترويحي في وادي حنيفة وتحسين وتطوير التشجير والتجميل .
- **سياسات المناطق ذات الاهمية البيئية** وتهدف إلى حماية وتطوير هذه المناطق كمنطقة وادي حنيفة ومنطقة بطن الوادي والتجمعات السكانية ومنطقة الشعاب ومنطقة حدود حماية الوادي والمنطقة الانتقالية والمناطق المحمية بيئيا .
- **سياسات المناطق الواقعة داخل المنطقة الحضرية** كمناطق الاودية والشعاب ومناطق مدافن النفايات ومناطق التكهف ومنطقة شرق الرياض ومناطق ارتفاع منسوب المياه .
- **سياسات المناطق الواقعة خارج حدود حماية التنمية** كمنتزه الثمامة والكثبان الرملية وحقول ومصادر المياه ومناطق الحياه الفطرية ومناطق التعدين ونقل الترية والمنطقة بين الرياض والخرج .

واخيرا ركزت الإستراتيجية على قضية التخطيط والبناء مع المحددات البيئية من خلال تفادي المعوقات الطبيعية والاستفادة من المظاهر الطبيعية المميزة وتأثيرها على الشكل العمراني للمدينة ، كما اكدت على الإدارة البيئية واهميتها والخروج ببرنامج تنفيذي لهذه الإستراتيجية .

وخلاصة القول أن استراتيجية البيئة ركزت على تطبيق مبدأ الاستدامة البيئية في إدارة موارد البيئة وذلك من خلال المحافظة على الموارد البيئية الطبيعية وخاصة مصادر المياه والمحافظة على العناصر التاريخية وتحسينها واستغلالها ، وكذا تفعيل استراتيجية وادي حنيفة من خلال تحديثها ووضع خطة تنفيذية لها والتحكم في التلوث والمراقبة المستمرة لمستويات جودة البيئة واجراء التقويم البيئي لمشاريع التنمية ومنع ردم الاودية والشعاب ورمي المخلفات فيها وتوفير المناطق المفتوحة وايجاد روابط بينها ، كما حددت الإستراتيجية مسئولية إدارة البيئة وحمايتها من خلال ايجاد جهاز محلي يتولى مسئولية مراقبة الوضع البيئي في المدينة وكذا تنسيق جميع الشئون البيئية في الجهات المختلفة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣- استراتيجية المرافق العامة [١]:

تتناول الإستراتيجية المرافق العامة كأحد القضايا الرئيسية في عملية التنمية في المدينة ، وتستلزم استدامة التنمية في المدينة كعنصر رئيسي في التنمية المستقبلية إدارة الموارد بشكل يختلف عما هو عليه الان وذلك لتحقيق الحد من استهلاك الموارد وترشيدها وتقليل النفايات المتولدة .
كما تحدد الإستراتيجية افضل الوسائل لتوفير المرافق العامة لمدينة المستقبل ، وكيفية معالجة العجز الحالي فيها بوضع الخطط لتوفيرها في المناطق الجديدة المطورة ، وكذلك التوفير المرحلي للمرافق بالتوافق التام مع تطوير الاراضي والنمو الحضري ، حيث اكدت الإستراتيجية إن البنية التحتية للمرافق بحلول ١٤٤٢هـ ستكون ذات خصائص مختلفه عن ماهي عليه اليوم ، حيث ستكون اساليب وتقنيات إدارة الموارد هي السمه الغالبة في جميع قطاعات المرافق العامة ، ويمكن القول إن ابرز ملامح استراتيجية المرافق العامة هي كالتالي :

- استمرار توفير مياه الشرب عن طريق مياه الابار الجوفية ومياه التحلية ، وخفض متوسط الطلب على مياه الشرب إلى مستويات جيدة عن طريق وترشيد استهلاك المياه واعادة استخدامها .
- تغطية المدينة بنظم الصرف الصحي لتحسين الوضع البيئي ، وزيادة فعالية تجميع المياه واعادة ومعالجتها والاستفادة منها .
- انشاء محطات معالجة مياه الصرف الصحي والمياه الارضية السطحية وشبكات توزيعها كأساس لنظام اعادة تدوير المياه .
- المحافظة على مستويات أمنه لمنسوب المياه الارضية للمحافظة على بينة المدينة والاثار الهندسية على اساسات المباني وشبكات المرفق العامة .
- توفير الطاقة الكهربائية والمحافظة على استمرارية امدادها حتى في ساعات الذروة .
- توفير شبكة اتصالات متقدمة باستخدام احدث نظم الاتصالات بما في ذلك نظم التشغيل والصيانة للمحافظة على مستوى عال من الخدمة .
- اعطاء دور رئيسي للقطاع الخاص في توفير المرافق العامة بما في ذلك التملك والتنفيذ والتشغيل فيما ستقوم الدولة بوضع النظم واللوائح الخاصة بتنظيم خدمات المرافق العامة من حيث الجودة والتسعيرة ومتطلبات التنفيذ.
- تحميل مستخدمي المرافق العامة التكلفة الاقتصادية الحقيقية للخدمة مع التزام الدولة بتمويل ومساعدة الفئات المحتاجة .

كما حددت الإستراتيجية إدارة المياه في المدينة كأهم القضايا في حاضر المدينة ومستقبلها ، حيث تم التأكيد على أن يتم تناول إدارة المياه بشكل متكامل من اجل تحقيق الاستغلال الامثل لهذا المورد الهام ، حيث سيتم التعامل مع كل من مياه الشرب والصرف الصحي ومياه السيول والمياه الارضية كمصادر مختلفة للمياه ، وتم التركيز على ترشيد الاستهلاك واعادة تدوير المياه من المصادر المختلفه إلى اقصى حد ممكن ،مع تحقيق الاهداف الخاصة بالمحافظة على الصحة العامة ، ويعد هذا المبدأ منطلقا للتنمية المستدامة . اضافة إلى إدارة المرافق الاخرى كالكهرباء والاتصالات .

---

[١] " استراتيجية المرافق العامة " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ٤-١٣، ١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ومع أن الاستراتيجية تناولت قضية المياه كأهم القضايا الا أن مدينة الرياض لازالت تواجه قضايا حرجة في توفير المياه منها تزايد الطلب على المياه وقيام مصلحة المياه والصرف الصحي بتقنين التوزيع بين المشتركين والمياه المفقودة الناتجة عن التسرب وانكسار انابيب خطوط التغذية الرئيسية وسياسات التسعيرة المتدنية وتلوث المياه ببيارات الصرف في المناطق غير المغطاه بشبكة الصرف ، وقد نبهت تقارير كثيرة إلى الحاجة إلى خطة طوارئ اكثر فاعلية لمعالجة مشاكل المياه [1].

وقد حذر بعض المتخصصون من مشكلة المياه قائلين" يجب أن يدرك المخططون وأصحاب القرار في التنمية العمرانية حاجة هذا المخطط إلى إعادة نظر ومراجعة دقيقة حتى وإن اعتمد ، فخسارة ملايين الريالات اليوم (تكاليف المخطط) أفضل بكثير من خسائر لا يمكن حسابها ولا تقديرها في المستقبل إن حصل أي عارض لا سمح الله ، فالرياض هي العمق الاستراتيجي العمراني للمملكة ، وهي القاعدة الاقتصادية الأهم لسكانها . لذا من المهم أن تتقي أي مخاطر مستقبلية ، وأن تبقى كما هي عنوانا متميزا في المدنية الصحراوية المنطقية "[2] .

وتلخص استراتيجية المرافق العامة الواقع الحالي لمرافق المياه ، الصرف الصحي ، تصريف مياه السيول والامطار ، الكهرباء ، الاتصالات ، النفايات الصلبة ، كما ركزت على جانب موارد المياه من خلال تقييم الطريقة الحالية في توفير مياه الشرب ، الطريقة المستدامة (تكامل دورة المياه) ، ترشيد استهلاك المياه ، اعادة تدوير المياه ، ادراة مياه السيول ، ايضا التزويد بالكهرباء والاتصالات وربط الشبكات إلى كل اجزاء المدينة .

كما ركزت الإستراتيجية على مبادئ إدارة التنمية في المدينة واوضحت أن الطرق المتبعة حاليا في توفير المرافق العامة غير قادرة على تلبية احتياجات المدينة حيث تم توجيه الموارد بصورة غير صحيحة ونتيجة لذلك حصل العجز الواضح في كثير من المرافق لذا كان لابد من وجود إدارة فاعلة للمرافق العامة ، كما ركزت ايضا على عمل نموذج التطوير المرحلي للاراضي في المدينة حيث تم تحديد مراحل للمرافق العامة تمثل كل مرحلة خمس سنوات للتزويد بالمياه والصرف الصحي وشبكة تدوير المياه وتصريف مياه السيول والتزويد بالطاقة الكهربائية والاتصالات وإدارة النفايات ، كما حددت الإستراتيجية برنامج تكاليف ومصروفات المرافق العامة .

وقد اكدت السياسات الحضرية للمرافق العامة على رفع مستوى المرافق لتحقيق الاستدامة عن طريق التمويل والإدارة المثلى من خلال:

- عمل مرافق فاعلة واقتصادية الكلفة .
- ادارة جيدة للمرافق وتحقيق مستوى عالي من ضوابط الاستهلاك .
- التطبيق التدريجي للتمويل الذاتي لتوفير المرافق العامة بالمدينة .
- تنفيذ خطط المرافق العامة وتطويرها ضمن الإطار العام للاستراتيجية .
- حماية وتطوير موارد المياه المختلفة واستغلالها بشكل يضمن استدامتها .
- الحد من الاثار البيئية للنفايات في المدينة واعادة استعمالها وتدويرها.
- الحد من استهلاك الطاقة واثارها البيئية .

كما اكدت الإستراتيجية إلى انشاء إدارة المرافق العامة بمدينة الرياض وتطوير الهياكل التنظيمية وتقييم الوضع الراهن للجهات المسئولة عن المياه والصرف الصحي ، وعمل برنامج تنفيذي لهذه الإستراتيجية .

---

[1] " أزمات المياه في مدينة الرياض سبل تجنبها وطرق مواجهتها " مسودة التقرير النهائي ، الهيئة العامة لتطوير مدينة الرياض ، صفر ١٤٢٣

[2] المديفر ، م. تركي بن سليمان " مخطط الرياض الاستراتيجي كارثة عمرانية " جريدة الرياض ، ـ العدد ١٣٧٥١، ١٦ فبراير ٢٠٠٦م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وخلاصة الامر أن استراتيجية المرافق العامة ارتكزت على رفع مستوى المرافق العامة لتحقيق الاستدامة عن طريق التمويل والإدارة المثلى وذلك من خلال :

- استكمال المرافق العامة وسد العجز القائم حاليا وخاصة في مرفق الصرف الصحي بوضع برنامج تنفيذي يحدد الاولويات .
- تطبيق مبدأ إدارة الموارد على جميع المرافق العامة بما يتضمن ترشيد الاستهلاك واعادة التدوير .
- ايجاد تباين في اسعار المياه يؤدي إلى تحفيز استعمال المياه المعالجة .
- انشاء محطات لامركزية لمعالجة مياه الصرف الصحي وتوزيعها عبر شبكات مستقلة.
- اشراك القطاع الخاص في إدارة المياه .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤- استراتيجية النقل ١:

تهدف استراتيجية النقل في المخطط الإستراتيجي إلى تطوير استراتيجيات نقل حضرية ترتبط بالتوزيع المكاني لاستخدامات الأراضي وأنماط توزيع الكثافات السكانية وتوفير مستوى فعال وكفء من التنقل الآمن واليسير لجميع فئات المجتمع وتشجع النمو والتطور للأنشطة الإقتصادية وتنطلق استراتيجية النقل في المدينة من مبدأ توفير سبل التنقل الآمن واليسير عن طريق تطوير نظام نقل فعال يفي بمتطلبات التنقل القائمة والمتوقعة في ظل استمرار النمو السكاني الكبير في المدينة على أن يتكامل هذا النظام مع اتجاهات النمو الحضري للمدينة وبطريقة مستدامة ، وسيتم تحقيق ذلك عن طريق :

- المحافظة على مستويات جيدة من إمكانية التنقل ومستوى الوصول للسكان . وذلك من خلال تطوير شبكة الطرق الرئيسة بشكل يراعي الطلب المتوقع والكفاءة الإقتصادية ، ويساهم في توجيه النمو الحضري وبطريقة يراعى فيها أولويات تطوير الطرق .
- زيادة خيارات التنقل عن طريق دعم النقل العام داخل المدينة وذلك بتوفير الإطار المؤسسي المناسب . بحيث يتزامن ذلك مع مشروع تجريبي محدد لنظام نقل عام يستخدم تقنية متقدمة ، ومع حماية مسارات النقل العام ، وتخصيص الأرض المناسبة لمراكز النقل من التطوير العمراني ، ومن ثم تقويم الجدوى الطويلة المدى للنقل العام ذو السعة العالية ، ويليها وضع برنامج استثمار النقل العام
- تطبيق واسع لأساليب إدارة الحركة المرورية الشاملة بهدف استخدام التجهيزات الأساسية للنقل بصورة أكثر فاعلية ، والإستخدام التدريجي لبعض عناصر إدارة الطلب ، وذلك من خلال تطوير وتطبيق برنامج شامل لإدارة الحركة المرورية على الطرق الحرة والشريانية والمجمعة لرفع كفاءة ومستوى سلامة شبكة الطرق بالمدينة ، وتطبيق سبل تقويم وتخفيف الآثار المرورية للمنشآت الحضرية الكبرى ، والعمل على إدخال إجراءات إدارة الطلب على التنقل تدريجياً بالتنسيق مع السياسات المرورية الأخرى .
- تعزيز الموارد البشرية والهياكل الإدارية القادرة على تخطيط وتنفيذ وادارة نظام النقل العام بالمدينة ، ومن بينها تقوية الدور الذي تقوم به الهيئة العليا لتطوير المدينة وأمانة مدينة الرياض لتخطيط النقل ، وتطوير برنامج مستمر لتدريب وتطوير القدرات البشرية القادرة على ادارة وتنفيذ انظمة النقل والمرور بالمدينة .
- تطبيق أنظمة النقل الذكية التي تستخدم تقنيات اتصالات متقدمة لتحسين اداء نظام النقل في عدد من المدن بالدول الصناعية وذلك لتحسين حركة المركبات بتلك المدن بدون انشاء أية طرق جديدة وتشمل الأمثلة على أنظمة النقل الذكية أساليب إدارة مرورية متقدمة مثل انظمة معلومات المسافرين المتقدمة أو أنظمة الإدارة المرورية المتقدمة التي تساعد في تعزيز الطاقة الاستيعابية لشبكات الطرق .

وتلخص إستراتيجية النقل الوضع القائم وعرض نتائج المراجعة الشاملة لنظام النقل بمدينة الرياض وكذا تقويم اداء هذا النظام من خلال جمع ومراجعة كافة التقارير والوثائق ذات العلاقة بنظام النقل وعقد اجتماعات مع الوزارات والجهات المختصة لتحديد القضايا الهامة والرئيسية في الوضع الراهن والمستقبل المنظور.

---

[1] " **استراتيجية النقل** " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ٣-١٣، ١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

(10) 62A

المرحلة ١
١٤٢٧ - ١٤١٧

المرحلة ٢
١٤٣٧ - ١٤٢٨

المرحلة ٣
١٤٢٧ - ١٤٢٢

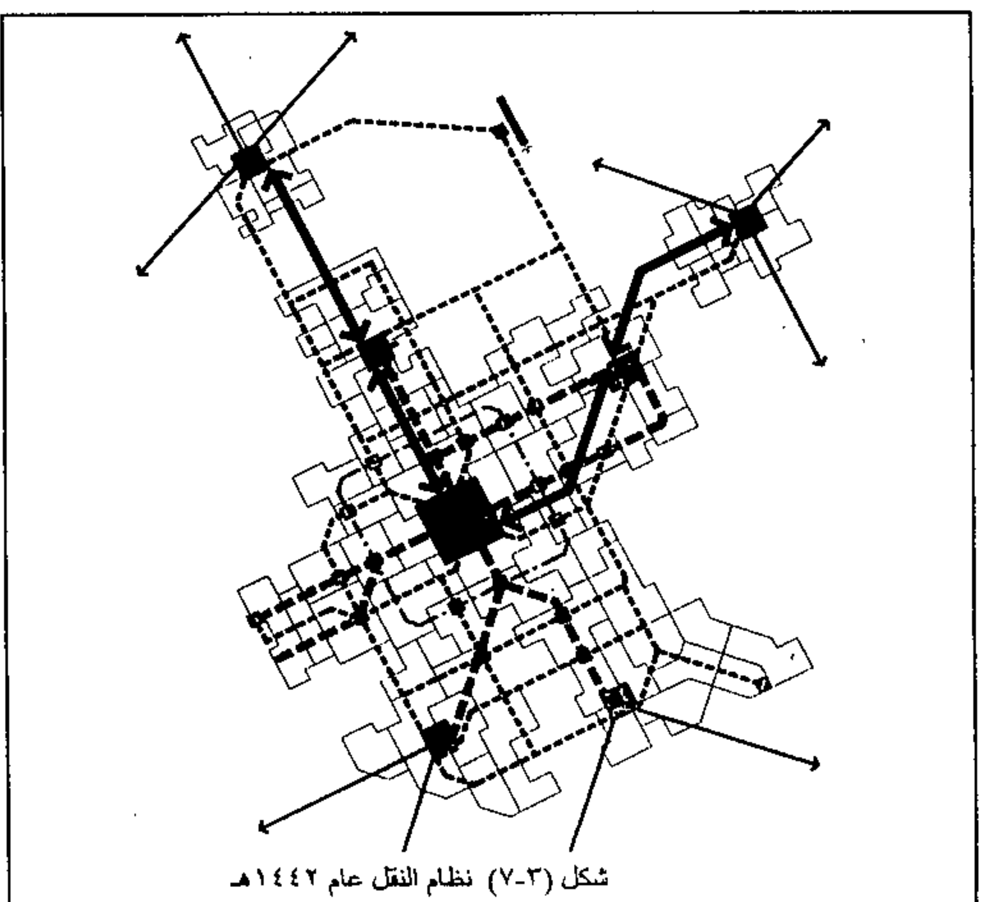
المرحلة ٤
١٤٤٢ - ١٤٣٨

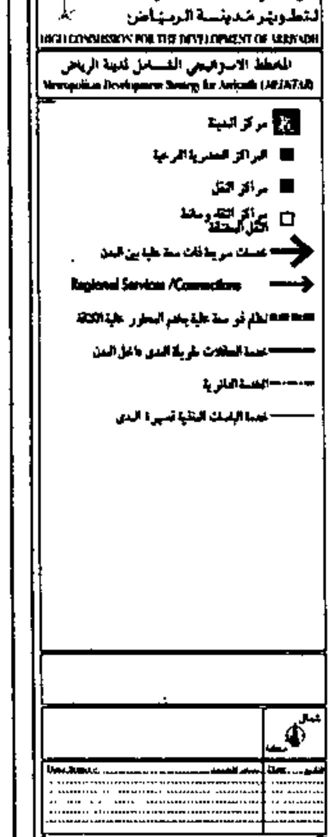
KINGDOM OF SAUDI ARABIA المملكة العربية السعودية
الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض

المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض
MEDSTAR

شكل (٣-٦) مرحلية تنفيذ شبكة الطرق المستقبلية

(10) 66A





شكل (٣-٧) نظام النقل عام ١٤٤٢هـ


All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وقد حددت إستراتيجية النقل السياسات والمتعلقة بالنقل وكذا الاجراءات المقترحة للتنفيذ مع فترة التنفيذ والجهات المسئولة ويمكن تلخيصها في التالي :

- توفير شبكة طرق فاعلة .
- توفير نظام نقل عام فاعل وشامل .
- تحقيق مستوى عال من السلامة المرورية في سبيل المحافظة على الارواح والممتلكات
- الحد من الاثار البيئية الناتجة عن نظام النقل والمحافظة على بقاءه ضمن الحدود المقبولة .
- تطبيق واسع لاساليب ادارة الحركة المرورية بهدف استخدام التجهيزات الاساسية للنقل بصورة اكثر فاعلية .
- ايجاد تكامل بين سياسة تخطيط الاراضي ونظام النقل بمدينة الرياض وذلك لتوفير التوازن بين العرض والطلب المروري للمدينة .
- تطبيق اجراءات ادارة الطلب على التنقل بهدف التقليل من استخدام السيارة الخاصة إلى المستوى المعقول .
- توفير خيارات تنقل متنوعة لكافة فئات المجتمع .
- تطبيق التقنيات المتقدمة لتحسين اداء نظام النقل .
- دعم الجهات القائمة على تطوير وتشغيل نظام النقل بمدينة الرياض والاستثمار فيه من خلال توفير المعلومات المرورية الموثقة الضرورية لهذه الجهات .
- تطبيق اليات تمويل وتشغيل مستدامة لنظام النقل .

كما حددت الاستراتيجية شبكة الطرق الرئيسية المستقبلية التي ستساهم في سد احتياجات التنقل المتوقعة حتى عام ١٤٤٢هـ والتي ستكون بمعدل ١٥ مليون رحلة يوميا ، كما اشارت إلى رفع كفاءة العناصر القائمة من طرق سريعة وطرق شريانية وحددت التكاليف التقديرية لتطوير العناصر الرئيسية لشبكة الطرق .
واخيرا ركزت الاستراتيجية على البرنامج التنفيذي من خلال تحديد التنظيمات المؤسسية والجهات المسئولة والمتعاونة على التنفيذ وكذا موضوع الادارة المرورية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٥- استراتيجية الاسكان [١]:

تهدف هذه الإستراتيجية إلى وضع الآليات الإسكانية المستقبلية المناسبة لمواكبة احتياجات السكان الحالية والمستقبلية .

وقد اكدت الاستراتيجية إن النمو في الأسر هو العامل الرئيسي الذي يتم تناوله من ناحية متطلبات الإسكان ، وحسب الإحصائيات فإن عدد الأسر في عام ١٤٢٢هـ سيصل إلى حوالي ٢.٢ مليون أسرة وعلى هذا الأساس فإن مدينة الرياض سوف تحتاج إلى حوالي ١.٤٦٦.٠٠٠ وحدة سكنية إضافية حتى عام ١٤٢٢هـ حيث أخذ في الأعتبار عند وضع التوقع المستقبلي للإحتياجات الإسكانية الأعتبارات التالية :

- أن يتم تطوير اكثر من ٨٠% من كافة الأراضي السكنية بمتوسط مساحة قدرها ٥٠٠ متر مربع للقطعة الواحدة ، وستكون أنواع المساكن تقريباً من الفلل مع بعض الوحدات المزدوجة وستكون جميعها بارتفاع دورين على الأغلب .
- سيتم تطوير حوالي ٢٠% من كافة الاراضي السكنية لإقامة مساكن متعددة العائلات مع بعض مباني الشقق المتعددة الأدوار بالمراكز الفرعية الحضرية وعلى طول اعصاب الأنشطة المقترحة ، حيث لن يحدث تعارض مع المساكن المنخفضة الإرتفاع ، وستكون بعض المباني المتوسطة الإرتفاع بمحاذاة الإستخدامات التجارية الشريطية وعلى طول الطرق الشريانية .

واشارت الاستراتيجية إن استجابة المخطط الهيكلي للإحتياجات السكانية المتوقعة لمدينة الرياض والبالغة ١٠.٥ مليون نسمة بحلول عام ١٤٤٢هـ أي بزيادة إضافية تبلغ ٦ مليون نسمة عن طريق التخطيط المنظم للتوسع العمراني اللازم ، والذي سيكون على مساحة حضرية تتجاوز قليلاً حدود المرحلة الثانية من النطاق العمراني وتبلغ حوالي ٢١٣٢ كم٢ .

، ولهذا سيكون من الضروري تبني تركيز التنمية في المناطق المبنية الحالية وذلك لضمان الإستغلال الفعال للموارد وأن المدينة المستقبلية ستكون مدينة ذات تنمية مستدامة .

وقد أخذ في الإعتبار عند توزيع السكان الإضافيين في المخطط الهيكلي ثلاثة مبادئ أساسية كما يلي :

- ضرورة مراعاة مخططات الأراضي المعتمدة غير المطورة القائمة في المدينة ، وما يترتب عليها من تكاليف إيصال المرافق العامة إليها .
- ضرورة إعطاء الأولوية للاراضي الواقعة فعلاً ضمن المرحلة الثانية من النطاق العمراني وأن يتم احتواء النمو المستقبلي ضمن تلك الحدود لأطول مدة ممكنة .
- أن لا يتم إجراء تغييرات جذرية للكثافة بالمناطق السكنية ، مع استمرار أغلبية السكان في العيش في مساكن منخفضة الإرتفاع وتقطنها عائلة مفردة .

كما اشارت الاستراتيجية أن الأحياء السكنية هي أحد العناصر المهمة والرئيسة للمدينة ولذلك كان لا بد من إيجاد حل مستديم للمشاكل السكنية الحالية والمستقبلية ، وقد تضمنت المرحلة الثانية من المشروع قواعد إرشادية خاصة بالأحياء السكنية التقليدية القائمة ، وكذلك قواعد إرشادية للتخطيط المستقبلي وذلك بهدف رفع كفاءة الأحياء السكنية حيث لا يمكن استمرار متابعة الوسائل الحالية لتخطيط وتصميم الحارات السكنية فهي ليست غير فعالة من ناحية استعمالات الاراضي والنقل فحسب بل تعد أيضاً غير مقبولة اجتماعياً لدى كثير من السكان .

---

[١] " استراتيجية الاسكان " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ٥-١٣ ، ١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

أما الأحياء السكنية التقليدية القائمة فتعد التحسينات التي يجب أن تنفذ في المناطق السكنية التقليدية مشكلة معقدة وذلك لارتباطها بالإحتياجات الإقتصادية والمؤسسية والمرافق العامة ، ولهذا فسوف يتم إعداد مخطط هيكلي نموذجي لواحدة من تلك المناطق بالإضافة إلى دليل إرشادي للتطوير المرحلي ، يتناول الأمور التالية :

- المحافظة على المباني الاثرية والمعالم التاريخية .
- التأكيد على هوية الاحياء السكنية بحيث يعبر كل حي عن خصائصه الفردية ومنع تغيير الإستعمال السكني بها .
- تزويدها بما ينقصها من المرافق العامة .
- إعادة تأهيل المباني القديمة والمحافظة عليها مع ضرورة اتباع المساكن الجديدة للاشكال والانماط التقليدية .
- تطوير شبكة المناطق المفتوحة على مستوى الحي بحيث ترتبط بشبكة الحركة والنقل على نطاق المدينة .

أما عن التخطيط المستقبلي للأحياء فقد اشارت الاستراتيجية أنه تم إعداد مجموعة من القواعد الإرشادية العامة لتحديد الاولويات التي يجب أن تتبعها عملية التطوير المستقبلي والتي اشتملت على عدة موضوعات أهمها :-

١ - الإنطلاق من الهيكل التصوري للحي :

نظراً لأن الهيكل العمراني لمعظم المدينة الحالية يستند إلى نمط مربعات ٢ كلم ، فقد تم تطبيق نفس المبدأ على التطوير المستقبلي الذي يستند إلى ذلك النمط التحليلي ولكن بعمل التعديلات التي تشمل التالي :

- يتم دمج المناطق السكنية ذات الإستعمالات تجارية / مختلطة / عالية الكثافة بصورة أكثر في المباني التجارية المحيطة والتي تعمل كمركز تجاري للحي . وسوف تتطلب المناطق السكنية المتوسطة الكثافة وجود مركز تجاري لها يمكن دمجه مع الخدمات التجارية على مستوى المنطقة .
- أن تدعم المناطق السكنية المنخفضة الكثافة المركز التجاري الداخلي والطرق الداخلية بصورة أكثر .
- تنسيق مواقع المناطق المفتوحة بطريقة تضمن الخروج بشبكة من الشوارع الداخلية تربط المنتزهات ومراكز الحارة وبعض الخدمات بالحي وتوفر أيضاً منطقة عازلة عند طرف الحي بين الشارع الشرياني والإستعمالات السكنية .
- توفير المرافق العامة والخدمات في جميع الحارات السكنية المستقبلية .

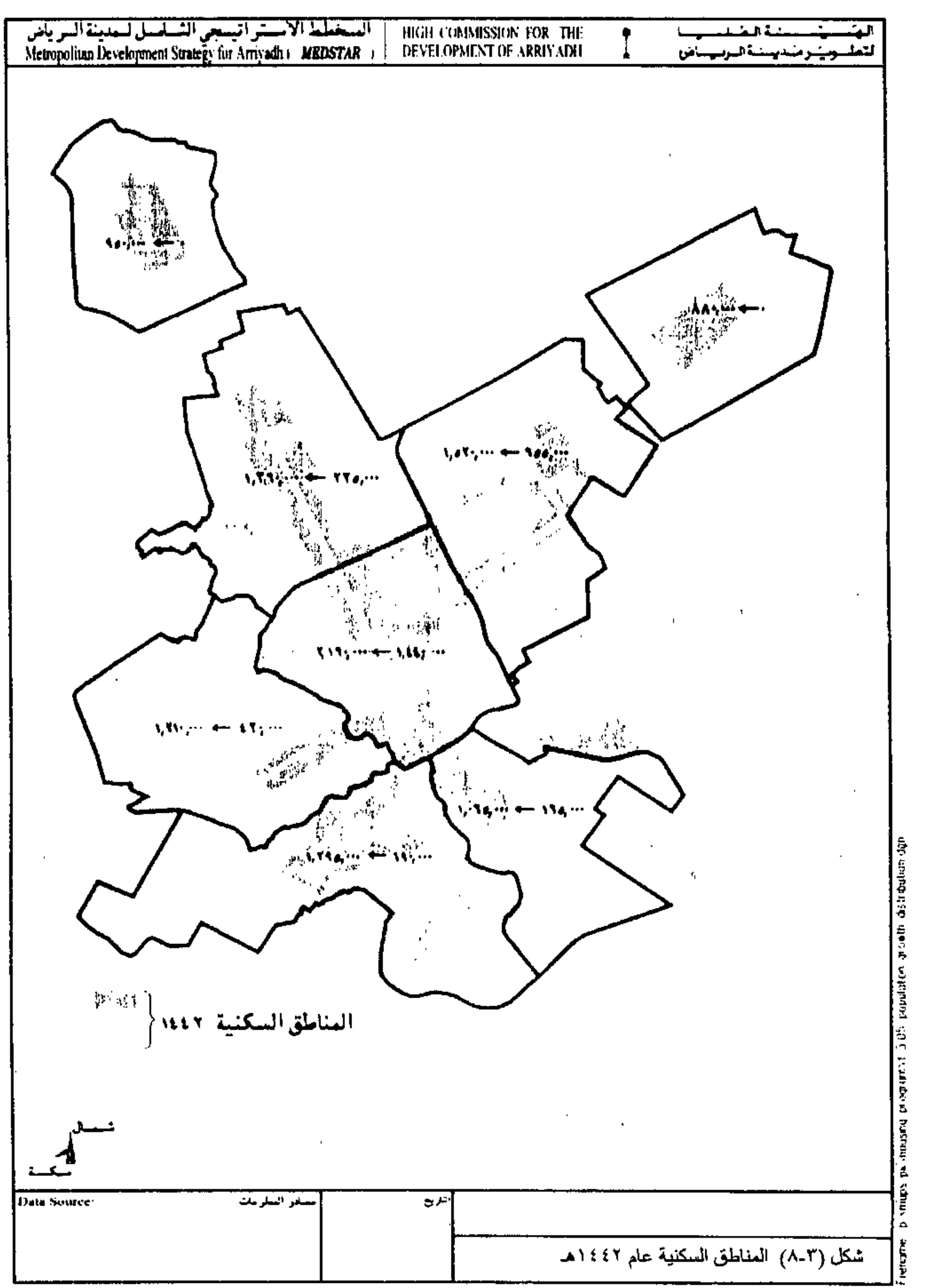
٢ - الملائمة مع التضاريس الحالية :

حماية واعتبار مجاري المياه وأنواع التربة والاحوال الجيولوجية ومناطق الحياة الفطرية والنواحي الطوبوغرافية عند التقدم بمقترحات التخطيط ، وانسجامها مع التطوير ، وأن ينعكس ذلك في مجمل عملية التخطيط التصميم واستعمالات الأراضي المقترحة ؛ وبشكل خاص المحافظة على المقومات الطبيعية الرئيسية ودمجها في شبكة المناطق المفتوحة .

٣ - الملائمة مع استعمالات الأراضي المجاورة :

الأخذ بالإعتبار استعمالات الأراضي المجاورة والمقترحة والتجاوب معها كجزء من العملية التخطيطية ، ما لم تتعارض مع الضوابط المطورة في الإستراتيجية ، ضرورة تحقيق الفصل بين استعمالات الأراضي التي لا تتلاءم مع العملية التطويرية وتدعيم الربط بين الإستعمالات المتجانسة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل (٣-٨) المناطق السكنية عام ١٤٤٢هـ

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وقد اكدت الاستراتيجية أهمية تفاعل البيئة السكنية مع البيئة الإجتماعية والعادات والتقاليد والتشريعات الإسلامية ، وكذلك أهمية تنمية البيئة المبنية بشكل يحقق العدالة الإجتماعية لجميع فئات المجتمع ، وقد تم وضع أهداف البيئة السكنية لمدينة الرياض بحيث تشمل :

- اتباع المبادئ الإسلامية المبنية على الفطرة من ناحية تشجيع التنوع السكاني والإختلاط الإجتماعي .
- عمل سياسات تجديد عمراني شاملة ومتكاملة للمناطق السكنية التقليدية والشعبية مع المحافظة على طابعها الإجتماعي الحالي .
- أن تساعد إجراءات تخطيط الأحياء السكنية على تكوين علاقات متلازمة ومستدامة وشاملة بين الأنظمة والأنشطة السلوكية للسكان والمعطيات والخصائص البيئية والمصادر والمرافق والخدمات والصيانة للعناصر والتكوينات الفراغية .
- التركيز على توفير الإحتياجات الإنسانية الأساسية في أداء الحي السكني من النواحي الصحية والسلامة والأمان والعلاقات الإجتماعية والترفيه والجماليات .
- تشجيع ودعم توفير الإسكان الميسر للطبقات ذات الدخل المنخفض والمحدود عن طريق مشاركة فاعلة بين القطاعين العام والخاص .
- تحفيز وتدعيم مشاركة السكان في تخطيط أحيائهم السكنية وتحسينها وصيانتها وتمويلها .
- تصميم الأماكن والساحات العامة والشوارع والميادين وفق ضوابط تصميم حضري يعيد لتلك الأماكن دورها التقليدي كأماكن للتواصل الإجتماعي بين السكان والأنشطة التجارية .

وقد اشارت الاستراتيجية انه بالنسبة للخدمات الخاصة بالأحياء السكنية فإن المخطط يأخذ بمبدأ التدرج الهرمي في توزيع الخدمات بالشكل التالي :

المركز الرئيسي والعام : ويشتمل على الخدمات الرئيسية والفرعية والثانوية ذات الصفة المركزية للسكان ويوفر التسوق اليومي ، ويعمل على توفير احتياجات السكان وسيكون مسجد الجمعة والسوق من أهم العناصر الرئيسية في تكوين المركز .

المستوى الثاني : هو عدد من المراكز الثانوية الخاصة تحيط بها مساكن الجيران ويكون عنصرها الرئيسي المسجد اليومي وروضة أطفال ومدارس بنين وبنات وحديقة وساحة إضافة إلى مراكز ثانوية أخرى تعليمية وثقافية وترفيهية ورياضية .

المستوى الثالث : من المراكز الصغيرة تكون خاصاً بالنساء والأطفال وينتشر داخل جميع الجيوب السكنية ، ويتطلب هذا النوع أن يكون محصوراً بعدد من المساكن وأن يراعي في تخطيطها وتصميم الممرات والواحدات المطلة عليها الخصوصية والامان والسلامة عن طريق التحكم في الوصول إليه من قبل الأخرين وزيادة فرص المراقبة من قبل السكان .

ويركز كل من مركز الحي والمراكز الثانوية ومراكز الجيوب السكنية على حركة المشاة مع تهيئتها لذوي الحاجات الخاصة ككبار السن والمعوقين ، وسوف تتصف المراكز بدرجات من النطاقية والخصوصية بحيث تزداد وتقوى باتجاه الجيوب السكنية والمراكز الصغيرة والخاصة بالنساء والاطفال .

واخيرا اشارت الاستراتيجية إلى مشاركة كل من القطاع العام والخاص في ادارة وتمويل الاسكان بمدينة الرياض والى اقتراح مخطط للادارة الحضرية لقطاع الاسكان كما حددت الاستراتيجية البرنامج التنفيذي للاسكان .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٦- استراتيجية الخدمات العامة ¹:

تهدف إستراتيجية الخدمات العامة على رفع مستوى الخدمات العامة (دينية ، تعليمية ، صحية ، ثقافية ، تجارية) بالمدينة من خلال دراسة الوضع الراهن وتحديد القضايا الرئيسية المتعلقة بالخدمات العامة ، حيث صنفت القضايا إلى قضايا حرجة ، قضايا تخطيطية ، قضايا تنفيذية وتم مراجعة السياسات الوطنية ، وتركز إستراتيجية الخدمات العامة على استكمال الخدمات العامة وسد العجز القائم من خلال وضع خطة تنفيذية تحدد مناطق العجز في المناطق المبنية ومتطلبات واحتياجات المدينة المستقبلية من الخدمات العامة ، كما تهدف الإستراتيجية إلى تطبيق المعايير التخطيطية المتعلقة بالخدمات ، مثل المعايير التي اقترحتها وزارة الشئون البلدية والقروية عام ١٤١٤هـ ، بالإضافة إلى المعايير التي وضعتها شركة ست انترناشيونال في مخطط الرياض الرئيسي عام ١٤٠٢هـ ، ومعايير اخرى وضعتها جهات حكومية مثل معايير المساجد وغيرها وذلك لمعالجة العجز الحاصل في المناطق المبنية وتحديد الاحتياج المستقبلي للمناطق الغير مطورة في المدينة مع الاخذ في الاعتبار ماتم تخصيصه من اراضي للخدمات العامة في مخططات الاراضي غير المطورة وذلك من خلال التالي :

١- اعادة هيكلة مخططات تقسيمات للاراضي التي لم تراعي الجوانب الطبيعية من اودية وشعاب لتستوعب كافة الخدمات العامة والكثافات السكانية المقترحة .
٢- عدم السماح بتغيير استعمالات الاراضي المخصصة للخدمات العامة إلى استخدامات أخرى
٣- توجيه التطوير المستقبلي للمناطق الجديدة في المدينة وفقاً للسياسات المرحلية يقوم على الإستدامة والقدرة على توفير المرافق والخدمات .
٤- تحقيق توازن بين أماكن العمل السكن ومواقع الخدمات العامة وتوفير وسائل النقل الملائمة للربط بينها والتوزيع الأمثل لتلك المواقع والذي يعكسه المخطط الهيكلي للمدينة
٥- إدخال جميع الخدمات العامة من ضمن النسبة المقررة للتخطيط عند تقسيم الأراضي الجديدة .

وقد حددت الاستراتيجية السياسات المتعلقة بالخدمات العامة التي يمكن تلخيصها في التالي :

- تطوير الشكل العمراني للمدينة بطريقة فعالة ومنتظمة تضمن تحقيق التوزيع المتوازن للخدمات العامة من خلال ربطه بالاحتياج والمحافظة على الاراضي المخصصة للخدمات ضمن مخططات الاراضي الجديدة .
- عدم قيام أي جهة حكومية مختصة بتوفير الخدمات من انشاء أي خدمات عامة خارج نطاق كل مرحلة من مراحل التطوير العمراني .
- ايجاد مراكز حضرية فرعية في انحاء المدينة المختلفة توفر الانشطة المحلية اللازمة لكل منطقة وتكون مراكز خدمة وتوظيف محلية .
- ايجاد عصب انشطة للمحاور يتضمن انشطة مكثفة ومتعددة بما في ذلك التجارية والخدمية لخدمة سكان المحاور حيث يكون العصب عنصر رئيسي في شبكة النقل العام

كما حددت الاستراتيجية الملامح الرئيسية لمخطط الخدمات بالقطاع الحضري للمدينة المركزية ، وكذلك الملامح الرئيسية لمخطط الخدمات بالقطاعات الشمالية والجنوبية والشرقية والغربية من خلال توقعات السكان لكل قطاع على حده وكذلك متطلبات الخدمات العامة فيها .

---

¹ " استراتيجية الخدمات العامة " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ٦-١٣، ١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

مصطلحات

خدمات عامة

مناطق خاصة

شكل (٣-٩) الخدمات العامة والاستعمالات الخاصة

ثانيا : المخطط الهيكلي العام[1]:

يمثل المخطط الهيكلي احد الاليات التنفيذية لاستراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض ، ويستخدم هذا المخطط كحلقة وصل بين الغايات المعلنة لعملية التخطيط ووسائل تنفيذها ، وكوثيقة ومرجع للمرحلة الأكثر تفصيلا لعملية التخطيط .
ويعكس المخطط الهيكلي جميع الجوانب المكانية والوظيفية للاهداف والاستراتيجيات والسياسات الحضرية المختلفة الورادة في المخطط الاستراتيجي ، ويحدد توزيع استعمالات الاراضي والانشطة الرئيسية واماكن العمل ونظام النقل في المدينة وشبكات المرافق العامة ، وتحديد مناطق الحماية البيئية والمناطق المفتوحة واتجاهات التنمية وحدودها ، كما يعنى بوضع الخطوط الارشادية التي تقود التنمية الحضرية المستقبلية بجميع جوانبها على مستوى المدينة ، ويغطي المخطط الهيكلي الاراضي الواقعة داخل حدود التنمية بمساحة تتجاوز ٥٠٠٠كم٢ ويغطي احتياجات مايقارب من ١٠,٥مليون نسمة بحلول عام ١٤٤٢هـ .

١- البدائل الاستراتيجية للتطوير الحضري :

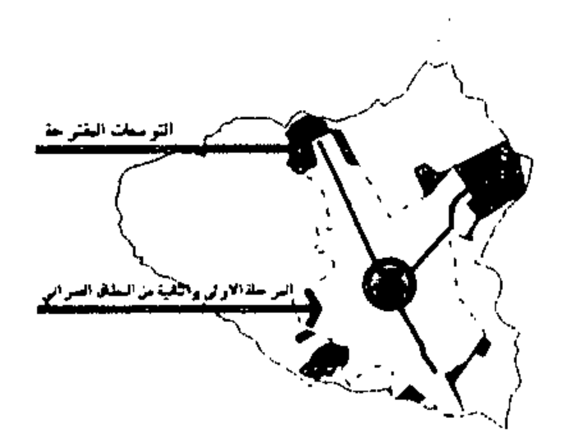
تضمن الجزء الثاني من المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض وضع البدائل الاستراتيجية الخاصة بالتطوير الحضري خلال الـ٢٥ سنه القادمة واختيار البديل الاستراتيجي المفضل ، حيث تم بدأ فريق العمل بتحديد الملامح الرئيسية للاوضاع المستقبلية للمدينة في ظل الفرضية الاساسية المتمثلة في استمرار السياسات الحالية دون تغيير ، ووضع الخيارات المستقبلية في كل قطاع من قطاعات التنمية المختلفة كالاقتصاد والبيئة المرافق العامة والنقل والشكل والهيكل العمراني والادارة الحضرية ، ثم وضعت بدائل حضرية تكون بمثابة تحسينات لتوقعات الاوضاع المستقبلية للمدينة بما يحقق الرؤية المستقبلية والاهداف والغايات المنشودة للمدينة وتمت دراسة خيارات الشكل والهيكل العمراني من مدينة احادية المركز إلى طولية إلى متعددة المراكز ، وقد ترك القرار النهائي حول الخيارات إلى مرحلة تطوير البدائل الحضرية .
وبعد تحديد الخيارات المستقبلية المفضلة على مستوى القطاعات التخطيطية تم وضع البدائل الحضرية التي تجمع بين الخيارات المفضلة لتنمية القطاعات ومجموعة من خيارات الشكل والهيكل العمراني ، وكان على تلك البدائل أن تتوافق مع الركائز الاساسية التي تم تحديدها في مراحل مبكرة من المشروع ،والمحددات الموجودة في المدينة والتي كان لها الاثر الكبير في صياغة وتشكيل البدائل الاستراتيجية للمدينة بما فيها على وجه التحديد عناصر الرؤية المستقبلية ،الاهداف والغايات ، التوقعات السكانية ، المعاييرالتخطيطية ، المتطلبات الاجتماعية ، المحددات البيئية ، المناطق المطورة والمخططات المعتمدة .
وقد تم تطوير اربع بدائل حضرية تتماشى مع الاسس والمعايير المذكورة ونتيجة لذلك كان الهيكل العمراني لتلك البدائل متماثلا في العديد من النواحي ، الا أنها اختلفت في التفاصيل وبشكل خاص في هياكلها الوظيفية وفي الطريقة التي سيتم بها تطوير مختلف قطاعات المدينة ويوضح الشكلان (٣-١٠) (٣-١١) المخططات الهيكلية لتلك البدائل كما يوضح الجدول ٣-١ الفكرة الرئيسية وخصائص وسمات تلك البدائل الاربعة التي يمكن تلخيصها في التالي:

---

[1] " **المخطط الهيكلي العام** " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ٧-١٣ ، ١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- <u>مدينة ذات محاور تنمية :</u>



يمثل هذا البديل من الناحية الجوهرية امتدادا للمخطط التوجيهي الاول لمدينة الرياض الذي اثر بشدة على نمو المدينة في نمط محوري على مدى العقود الثالثة الماضية ، وهناك تأكيد قوي على توسعة واستمرار محاور االانشطة الشمالية والشرقية والجنوبية واعادة توجيه الخدمات التي تقدم حاليا في شكل شريطي على امتداد تلك المحاور ، أما خارج منطقة وسط المدينة التي سيتم تطويرها باعتبارها مواقع للخدمات العالية المستوى فان تلك المراكز ستكون بشكل طولي تتركز فيه الانشطة التي تقوم على جوانبها كثافات سكنية متوسطة إلى عالية والتي تتيح وصول اكبر عدد من السكان إلى الخدمات وتساهم في نجاح النقل العام على تلك المحاور .

- <u>مدينة مدمجة ومركزة النمو :</u>

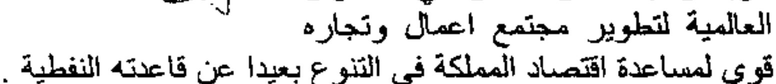


يقيد هذا البديل المدينة بحدود المرحلة الثانية من النطاق العمراني وسيتم استيعاب غالبية النمو الجديد في خمس مناطق كبيرة مستقلة يكون بها عدد من المراكز الفرعية ، وترتبط بالمنطقة الحضرية الحالية بطرق شريانية ونظام نقل عالم وسريع ، وسيكون التطوير بكثافات مرتفعة نسبيا مع نظام مناطق مفتوحة حضرية واسعة توفي الفرص الترفيهية للسكان .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- <u>مدينة مركزية :</u>

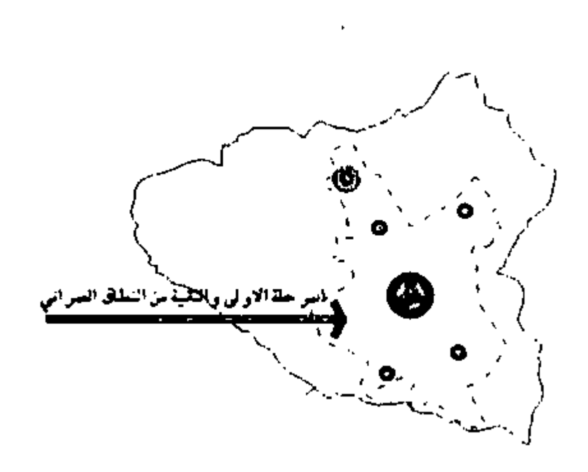
يقترح هذا البديل منطقة وسط تجارية ذات مبان مرتفعة يكون موقعها في وسط المدينة وذلك لتعزيز صورة الرياض كعاصمة للمملكة ، وستقوم حول منطقة الوسط التجاري مراكز انشطة رئيسية قوية تعززها مشروعات تطويرية كبيرة ، وهناك منطق اقتصادي قوي في فكرة المدينة المركزية من حيث أنه يفترض أن الرياض يجب أن تنافس في الاسواق العالمية لتطوير مجتمع اعمال وتجاره



قوي لمساعدة اقتصاد المملكة في التنوع بعيدا عن قاعدته النفطية .

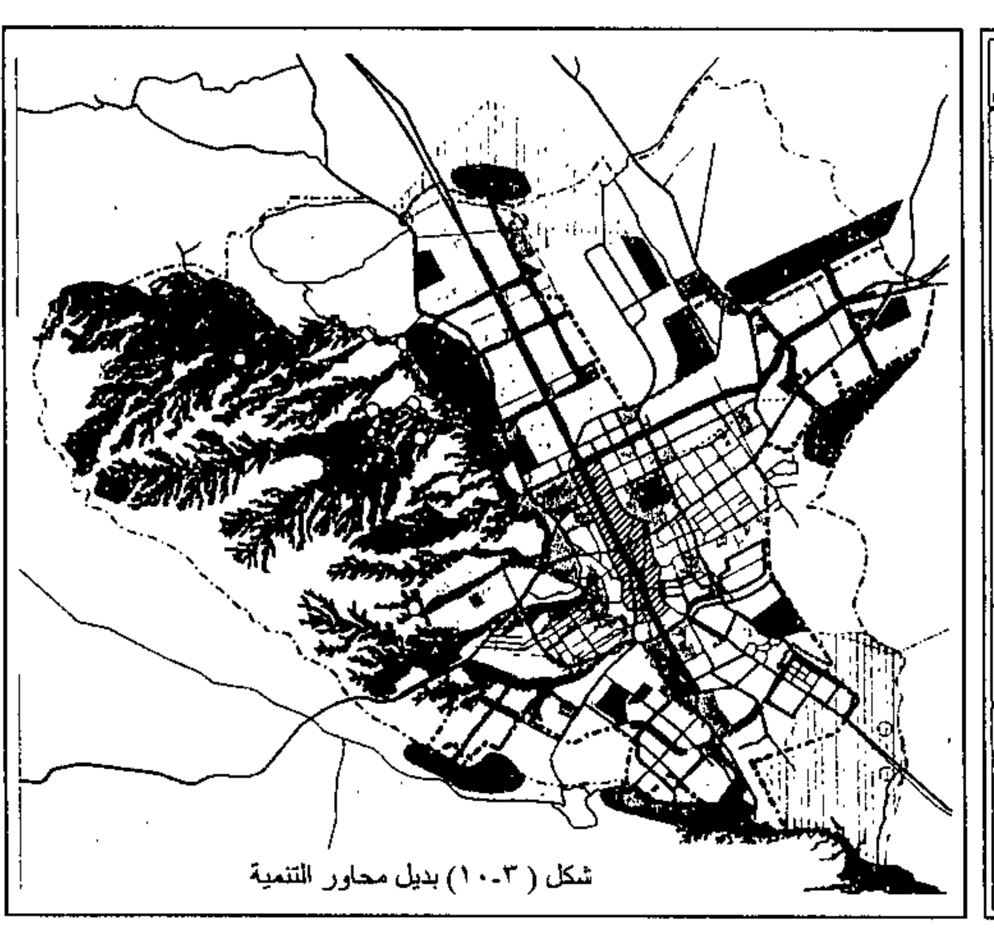
- <u>مراكز النمو:</u>

يقترح هذا البديل اقامة مراكز نمو حضرية جديدة تكون نواة لتطوير المناطق المحيطة تأخذ بعين الاعتبار تطبيق اساليب تخطيطية حديثة وتقوم على مشاركة القطاع الخاص في التطوير المتكامل لهذه المراكز .



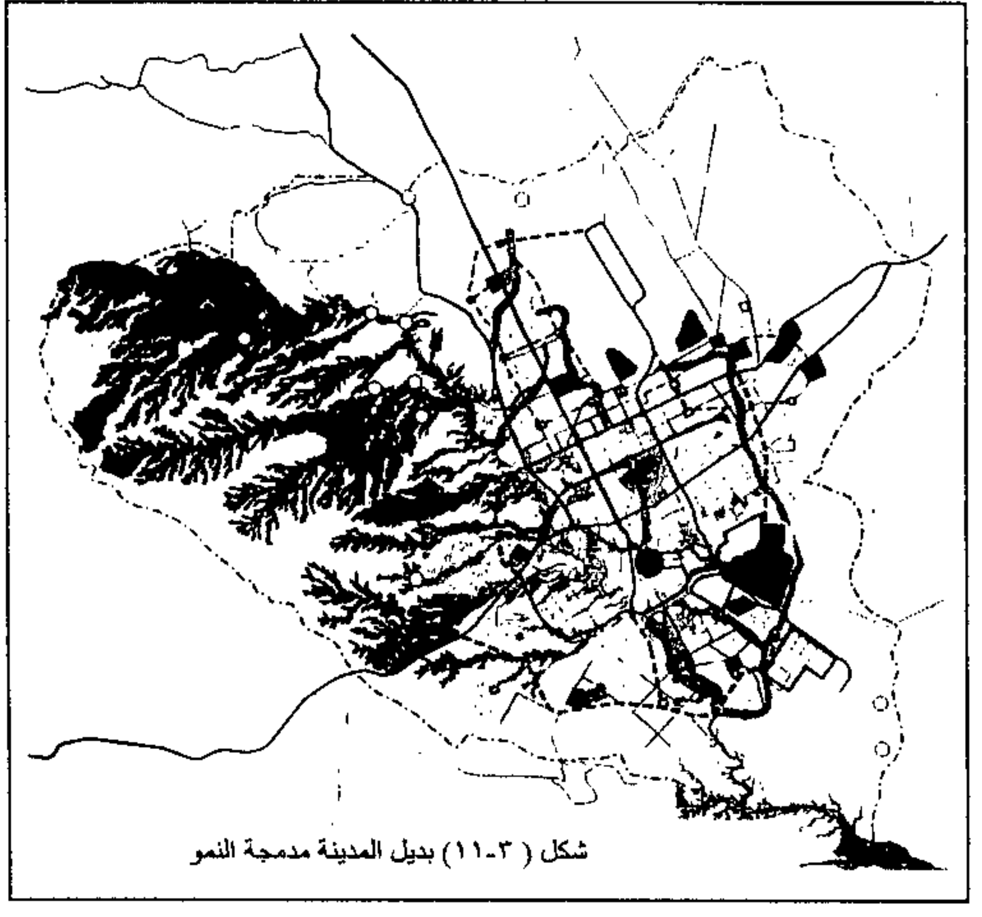
وبالاضافة إلى تلك البدائل كان هناك بديل اخر تم اخذه في الاعتبار وهو امكانية تحويل النمو من مدينة الرياض إلى مدن اخرى في المنطقة وكانت وجهة نظر فريق العمل في هذا الاطار أن يتم تحويل النمو بالشكل الذي يدعم القوى الاقتصادية لمدينة الرياض وذلك عن طريق الاستفادة من المزايا النسبية الموجودة بها ، وبشكل يؤهل المدن المتوسطة ذات الامكانات التنموية الواقعة في منطقة الرياض وفي الحيز المكاني لتأثير مدينة الرياض ، وبما ينسجم مع السياسات الوطنية في هذا المجال والتي وردت في الاستراتيجية العمرانية الوطنية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل (٣-١٠) بديل محاور التنمية





شكل (٣-١١) بديل المدينة مدمجة النمو



All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

البدائل الحضرية	مراكز النمو	محاور التنمية	مدينة مدمجة ومركزة النمو	المدينة المركزية
الفكرة الرئيسية	إقامة مراكز نمو حضرية جديدة تكون نواة لتطوير المناطق المحيطة تأخذ بعين الاعتبار تطبيق أساليب تحليلية حديثة وتقوم على مشاركة القطاع الخاص في التطوير المتكامل لهذه المراكز.	- استمرار اتجاهات التنمية الحالية على أساس التمدد المحوري والنمط الشبكي. - يركز على تطوير نظام نقل عام على المحاور مدعوماً بمناطق عالية الكثافة على طول المحور.	- تركيز النمو واستيعابه ضمن حدود المرحلة الثانية من النطاق العمراني. - تركيز الأنشطة التجارية الرئيسة في منطقة وسط المدينة. - نشوء مراكز ضمن التمدد العمراني تحتوي على خدمات محلية وأنشطة تجارية وإدارية.	تعزيز وسط المدينة كمركز للاستثمار الخاص مع إعطاء دور أكبر للقطاع الخاص في الاقتصاد.
الخصائص والميزات	- مجال أكبر لتطبيق اللامركزية. - يساعد على تطوير نظام نقل فعال بين المراكز. - تحويل الاستثمارات في المرافق العامة إلى المناطق الجديدة. - تحويل الاستثمارات في المرافق العامة إلى المناطق الجديدة. - مناطق مفتوحة أكثر في المناطق الشمالية والجنوبية. - تركز التلوث في المراكز. - اعتماد كبير على مشاركة القطاع الخاص في الاستثمار (مخاطر استثمارية عالية). - تحتاج إلى تدخل حكومي كبير لحفز الاستثمارات الخاصة.	- يدعم قيام نظام نقل عام فعال. - يساهم في توزيع الأنشطة الاقتصادية باتجاه مناطق النمو الجديدة ضمن المحاور الخدمة التجارية. - كثافة سكانية حضرية منخفضة على مستوى المدينة. التجارية. - كثافة سكانية حضرية منخفضة على مستوى المدينة. - كثافات سكانية مرتفعة على المحاور. - ربط وسط المدينة مع أجزاء المدينة عن طريق النقل العام. - ارتفاع تكاليف تنفيذ المرافق والطرق مع تميزه بسهولة التنفيذ. - ارتفاع نسبة التلوث الناتج عن المركبات على امتداد المحاور وانخفاضها في المناطق ذات الكثافة المنخفضة.	- كثافة تطوير أعلى من كثافات التطوير الحالية. - الحد من التشتت العمراني وبالتالي المحافظة على الموارد البيئية المحيطة بالمدينة - التقليل من تكاليف المحافظة على الموارد البيئية المحيطة بالمدينة - التقليل من تكاليف تنفيذ المرافق العامة مع الاستغلال الفعال لها - تطوير سريع للأراضي البيضاء داخل المنطقة المطورة من المدينة (المرحلة الأولى من النطاق العمراني) بكثافات سكانية مختلفة تستوعب بقية الزيادة السكانية المتوقعة. - ارتفاع أسعار الأراضي. - تغييرات رئيسة في أنظمة البناء الحالية. - إعادة التطوير والتجديد العمراني بشكل مكثف.	- تقوية وسط المدينة وابراز دور المدينة العاصمة. - الاستفادة من منطقة مطار الملك خالد كمركز أعمال وتجارة حره والتوسع في الصناعات التقنية - الضغط على شبكات المرافق أعمال وتجارة حره والتوسع في الصناعات التقنية - الضغط على شبكات المرافق العامة في وسط المدينة. - ارتفاع نسبة التلوث والضوضاء في وسط المدينة وعلى امتداد الطرق الرئيسة المؤدية إلى وسط المدينة. - زيادة الاختناقات المرورية في منطقة وسط المدينة

جدول ٢-١ الفكرة الرئيسية وخصائص وسمات البدائل الحضرية

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢- تقويم البدائل :

اجرى المخطط الهيكلي خلال الجزء الثاني من المرحلة الثانية تقويم الخيارات المستقبلية والبدائل الحضرية عن طريق عدة خطوات تقويمية مختلفة وذلك للوصول إلى البديل الاستراتيجي المفضل للمدينة ، حيث تم تقويم الخيارات المستقبلية على مستوى القطاعات الرئيسية وهي البيئة والاقتصاد والنقل والشكل والهيكل العمراني والادارة الحضرية وذلك للخروج بالخيارات المفضلة على مستوى تلك القطاعات ، وبعد ذلك تم تقويم ومقارنة البدائل الحضرية التي تم استعراضها سابقا لاختيار البديل الاستراتيجي المفضل .

وبناء على ذلك تم تطوير البديل الاستراتيجي المفضل والذي انعكس في مخطط هيكلي مبدئي يوضح كيفية تلبية احتياجات المدينة من الاستعمالات والانشطة المختلفة ، بالاضافة إلى سياسات واجراءات حضرية واجراءات اولية تترجم الاهداف والغايات الموضوعة للتنمية المستقبلية للمدينة ، وقد وردت تفاصيل ذلك في تقرير استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض وتمت مراجعته مع الجهات ذات العلاقة وتم تقديمه إلى لجنة التنسيق والمتابعة لاعمال المخطط الاستراتيجي المنبثقة من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض تمهيدا لاعتماده من الهيئة العليا .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣- العناصر الرئيسية للمخطط الهيكلي الحضري :

اكد المخطط الهيكلي المعتمد لمدينة الرياض أنه سيتيح تطوراً مستقبلياً ينظم الهيكل العمراني للمدينة بشكل تدريجي من الشكل الأحادي المركز إلى مدينة ذات مراكز متعددة، مما سيتيح للنمو المتوازن داخل المنطقة الحضرية، وذلك بناءً على بديل المدينة المدمجة وبديل مراكز النمو.

وستكون المنطقة الحضرية الحالية مركزة النمو بكثافات متوسطة إلى مرتفعة بوجه عام وذلك عن طريق التطوير الكامل للاراضي البيضاء الحالية القابلة للتطوير مع اعادة التجديد العمراني لبعض المناطق في المدينة على أن يراعى في ذلك المحافظة على القيم التاريخية والثقافية للاجزاء القديمة في المدينة ، وقد كان هذا أحد السمات الرئيسية لبديل المدينة المدمجة ومركزة النمو .

كما اكد المخطط الهيكلي انه يستهدف تحقيق ترابط مناطق العمل مع توزيع سكاني مناسب من أجل زيادة إمكانية الوصول وتخفيض مدة ومسافة الانتقال، وستتركز مراكز العمل الرئيسية في منطقة وسط المدينة التجاري، ومطار الملك خالد الدولي، والمناطق الصناعية في الجنوب الشرقي والشمال الغربي، ومحاور الأنشطة الرئيسة، والمراكز التجارية الرئيسة والخدمات العامة الواقعة في المراكز الخضرية الفرعية.

وهدف المخطط الهيكلي انه سيتم تعزيز صورة المدينة العاصمة التي ألقي عليها الضوء في البدائل المختلفة وعلى وجه التحديد في بديل المدينة المركزية، وذلك من خلال التركيز على تجديد منطقة وسط المدينة والمناطق المجاورة لها وفقاً لأعلى المستويات لتؤدي الوظائف الحكومية والمؤسسية التي تعكس ثقافة وتقاليد المملكة، وستكون العناصر الرئيسة للمخطط الهيكلي الحضري كما يلي:

أ- المنطقة المبنية الحالية :

تشمل المنطقة القديمة الواقعة في وسط المدينة ومناطق التطوير والضواحي التي تطورت بسرعة على مدى العقدين الماضيين أما في منطقة وسط المدينة فهناك اتجاهات لإعادة التطوير في صورة مشاريع كبيرة سواءً من قبل القطاع العام أو الخاص، كما أن هناك إعادة تطوير تدريجي ضمن المناطق السكنية التقليدية عن طريق إعادة الاستثمار فيها من قبل الأفراد.

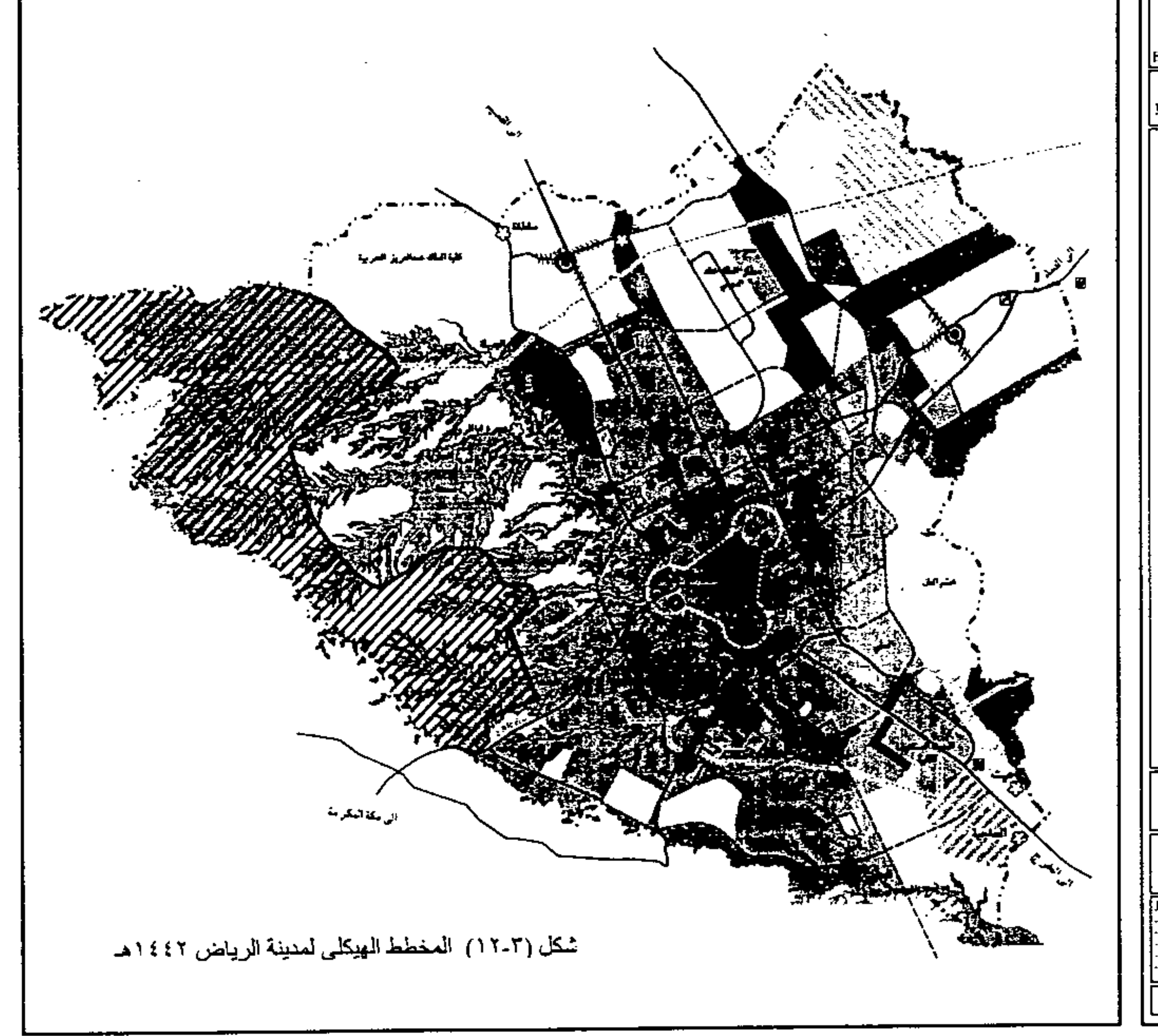
ب- منطقة وسط المدينة :

يعتبر إيجاد منطقة وسط ذات هوية بارزة ونموذجية للمدينة تجسد دورها باعتبارها المدينة العاصمة للمملكة أحد المقومات الرئيسية لمخطط الهيكلي .

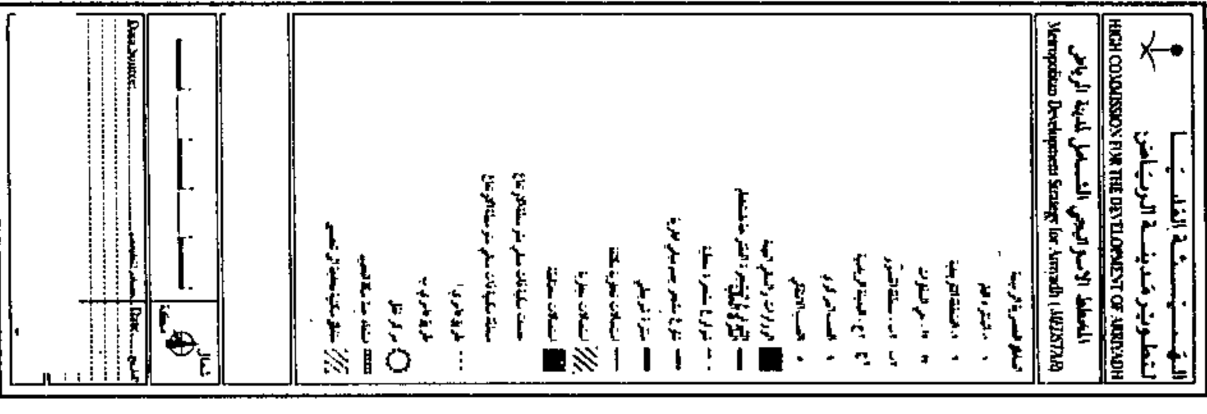
وسيتم تحقيق ذلك عن طريق الروابط العمرانية وغيرها من مناطق الوسط التجاري، والمنطقة القديمة بما تشتمل عليه من موارد ثقافية وتاريخية، ومنطقة الديون الملكي وحي السفارات ، وذلك بما يعكس الوظائف العالمية للمدينة.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل (٣-١٢) المخطط الهيكلى لمدينة الرياض ١٤٤٢هـ



شكل (٢-١٣) العناصر الرئيسية في منطقة وسط المدينة

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ج- المراكز الفرعية الحضرية الجديدة

تتمثل إحدى الاستراتيجيات المهمة للمخطط الهيكلي في إنشاء شبكة من المراكز الفرعية الحضرية (الشكل٣-١٣) يتم تصميمها بحيث تأخذ في الاعتبار تركيز أماكن التوظيف والخدمات بالقرب من سكان المناطق الفرعية، وتنظيم الشكل العمراني العام للمدينة ضمن مناطق محددة وظيفياً ومن حيث الارتفاعات والكثافة العمرانية.
لقد تم تخطيط المراكز الفرعية لتكون مرتفعة الكثافة وذات استعمالات مختلطة داخل قطاعات النمو التي تتوسع بسرعة بضواحي المدينة، وستكون بمثابة مناطق للتوظيف وستوفر خدمات بيع بالتجزئة وغيرها من الخدمات الرئيسية، بما فيها مكاتب بضواحي المدينة للقطاع العام والخاص مع مجموعة واسعة من المباني الحكومية والتعليمية، وسيكون هنالك إسكان مرتفع الكثافة بالمراكز الحضرية يقع ضمن مسافة مشي من مواقع الخدمات وأماكن العمل، مما يشكل الانتقال بالمشي أو النقل العام.
ستشتمل مواقع تلك المراكز الواقعة عند التقاطعات على شبكة الطرق السريعة الشريانية المستقبلية بالمدينة مما يعني سهولة الوصول لأغلبية سكان منطقة المراكز الفرعية ضمن نصف قطر ١٠كم، وسيربط نظام النقل المقترح المراكز الفرعية بوسط المدينة على مسافة تتراوح ما بين ٢٠إلى كم تقريباً، وهو الأمر الذي سيقلل من الاعتماد على السيارة الخاصة كوسيلة رئيسية للانتقال كما هو الوضع حالياً.

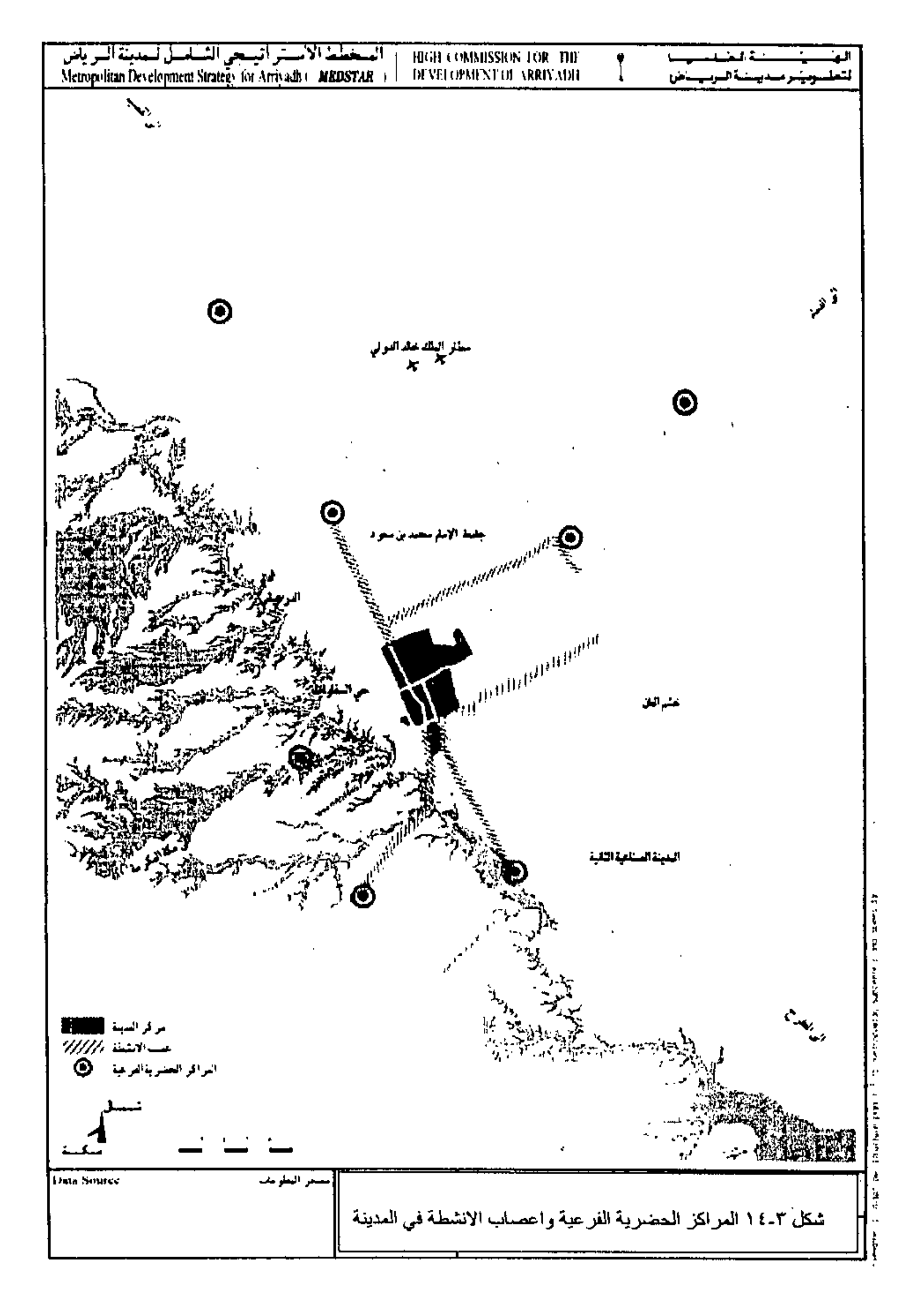
د- أعصاب الأنشطة (سياسة مناطق).

تم تحديد مجموعة من أعصاب الأنشطة وذلك لربط المراكز الفرعية الحضرية بمنطقة وسط المدينة ولدمج شبكة الخدمات التجارية والخدمات العامة للمدينة.
وتعزز هذه المراكز الاختيار والمنافسة في الهيكلية التجارية للمدينة التي ترتكز على مبدأ السوق، وسيكون بالإمكان وضع العديد من الأنشطة المتشابهة معاً في عصب النشاط لإيجاد مناطق تجارية مميزة تخدم وظائف المدينة والحي. كما ستأخذ أعصاب الأنشطة في الاعتبار أيضاً إقامة المكاتب والمعارض ومحلات بيع البضائع وخدمات السيارات والفنادق ومجمعات الشقق والاستعمالات الترفيهية التي تعتمد على مساحات واسعة من الأرض. وبالإضافة إلى وظائفها التجارية فإنه تم تصميم أعصاب الأنشطة بالإضافة إلى وظائفها الاقتصادية لتأخذ في الاعتبار التواصل الاجتماعي وتوفير بيئة حضرية مناسبة للسكان. كما توفر أيضاً قاعدة لإقامة مشروعات تطويريه عالية الكثافة بالقرب من محطات النقل العام لتعزيز إمكانية استمرار خدمات النقل في المستقبل وإتاحة المزيد من حرية اختيار وسائل النقل.
هذا وقد تم تطوير ثلاثة أنواع من أعصاب الأنشطة وذلك بحسب الوظيفة التي يؤديها كل نوع وخصائص الطرق ودور النقل العام فيها وهي العصب المركزي وعصب الأنشطة الرئيسي وعصب الأنشطة الثانوي.

هـ - مناطق التطوير الحضري :

يقسم المخطط الهيكلي مناطق التطوير الحضري التي تقع خارج منطقة وسط المدينة وأعصاب الأنشطة والمراكز الفرعية الحضرية إلى ثلاث فئات رئيسية أصطلح على تسميتها "مناطق التطوير الحضري" والتي تختلف من منطقة لأخرى من حيث أنواع المساكن والكثافات السكنية الإجمالية ونصيبها من الاستعمالات المختلطة ومن الأنشطة الأخرى غير السكنية.
وهذه المناطق يتناقص معدل كثافة التطوير فيها مع الابتعاد عن أعصاب الأنشطة العالية الكثافة والمراكز الفرعية وما يصاحبها من خدمات نقل ذات طاقة عالية.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل ٣-١٤ المراكز الحضرية الفرعية واعصاب الانشطة في المدينة

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

و- الضواحي الجديدة :

نظراً لإمكانية وصول عدد سكان مدينة الرياض في المستقبل إلى ١٠.٥مليون نسمة فقد تم تخصيص ضاحيتين جديدتين في شمال وشرق المدينة لاستيعاب جزء من هذا العدد على أن يتم تقويم الحاجة إلى تطويرهما في ضوء الزيادات السكانية ومعدل إشغال الأراضي بمناطق التطوير الحضري.

إن هذه الضواحي بشكل عام لا تشتمل على أية معوقات من جراء مخططات الأراضي الحالية وأنماط الطرق، وتوفير فرصة لتطبيق أفضل الأنماط التخطيطية في التطوير الحضري، ولهذا سيتم تعزيزها باعتبارها أمثلة للتطوير الحضري المستدام بيئياً وعالي الجودة في التصميم وذو الجدوى الاقتصادية، كذلك تعزز هاتين الضاحيتين الدور المناسب للقطاع الخاص في التطوير الحضري، حيث سيوفر القطاع العام الإطار التخطيطي بينما سيتولى القطاع الخاص المسؤولية عن تصميم الأحياء وفقاً للاحتياجات المطلوبة. كما سيقوم القطاع الخاص بتوفير مبالغ التمويل اللازمة للتطوير بما في ذلك المرافق العامة المطلوبة التي سيتم تزويدها وفقاً للتطبيق الأمثل خصوصاً فيما يتعلق بإدارة المياه والاستدامة البيئية .

ز - مخططات الأراضي المعتمدة .

تم بالفعل تخطيط معظم الأراضي البيضاء الواقعة ضمن حدود المرحلة الأولى من النطاق العمراني بواسطة النمط الشبكي ٢كم×٢كم. كما تم أيضاً وبنمط مماثل تخطيط ٤٠% تقريباً من الأراضي المخصصة للتطوير الحضري وراء تلك الحدود ومثل هذه المخططات الغير مطوره تخلق مشاكل كبيرة في المستقبل بسبب عدم إعطاء الاعتبار للمعوقات الطبوغرافية، خصوصاً الأودية. ومن بين العيوب الأخرى عدم كفاءة استعمالات الأراضي الحضرية مع كون متوسط مساحة قطعة الأرض المخصصة للتطوير حوالي ٧٥٠م٢، بالإضافة إلى تخصيص أكثر من٢٣% من مساحة الأرض للطرق، وعدم تخصيص أية مساحات لإقامة خدمات عالية المستوى للمدينة، كما انه لا يوجد نظام لتقسيم المناطق zoning plan للأراضي الواقعة خارج حدود المرحلة الأولى من النطاق العمراني و أن استعمالات الأراضي للمخططات التي تعتمد في تلك المناطق يتم تحديدها من قبل مالكي تلك المخططات بدون استنادها إلى مخطط شامل يحدد الاستعمالات المطلوبة. وتقوم على جانبي الطرق التي يزيد عرضها عن ٣٠م استعمالات مختلطة أو استعمالات تجارية مما أوجد عرضاً فائقاً من الأراضي التجارية في صورة استخدامات مختلطة شريطية، وكانت القطع التجارية غالباً ليس لها أية مداخل خلفية ويقع وراءها قطع سكنية، كما لا يوجد أماكن لتخزين البضائع ولا مواقف كافية لتلك المحلات.

ح - شبكات الطرق :

يوضح المخطط الهيكلي لمدينة الرياضي شبكة طرق رئيسة لمدينة المستقبل مصممة لتستوعب الرحلات بين المدينة ومناطق المملكة الأخرى، وداخل المدينة ذاتها، وذلك بواسطة شبكة طرق دائرية وطرق سريعة حوله، وهذه الطرق مناسبة لحركة الشحن الثقيل ولا يوجد عليها ازدحام مصاحب لاستعمالات الأراضي المحاذية لها.

وتوجد ضمن المنطقة الحضرية طرق شريانية محدودة لاستيعاب حركة الانتقال الداخلي. وقد تم تخصيص عدد من تلك الطرق لتمثل أعصاب للأنشطة التي تزيد على جانبيها كثافة التطوير وبالتالي تعطي فرصة لدعم نظام النقل العام، حيث تتيح شبكة الطرق في البداية النقل العام بالحافلات مع الإبقاء على خيارات استخدام شبكات سكة الحديد الثابتة في المستقبل على طرق مختارة طبقاً لاستراتيجية النقل العام، وستوفر خدمات الحافلات المحلية تغطية شاملة للمدينة وقد تم إدخال شبكة الطرق وسكة الحديد الذي اقترحتها وزارة المواصلات ضمن شبكة الطرق في المخطط الهيكلي .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ط - المناطق الصناعية ومناطق المستودعات:

تقع المناطق الصناعية والمستودعات الحالية بصورة رئيسية في القطاع الجنوبي الشرقي من المدينة حيث تتوفر لها طرق تربطها بخط سكة الحديد، وهذه المناطق جيدة التخطيط ولكن هناك حاجة لربطها بمرافق الشحن الجوي في المستقبل، وإلى توزيع أكثر توازناً لتلك الأنشطة والوظائف وهو ما تم اقتراحه في كافة البدائل الحضرية .
هنالك حاجة لمناطق صناعية جديدة، خصوصاً في القطاعات الشمالي والشرقية والغربية، وذلك لتستوعب الصناعات الخفيفة الجديدة والصناعات العالية التقنية والمستودعات، كما ستستوعب تلك المناطق مراكز توزيع الشحن التي سترتبط بخط السكة الحديد والمطار بواسطة الطرق الدائرية والإمتدادات المحتملة لشبكة خطوط السكة الحديد .

ي - المناطق العازلة :

سيتم إقامة المناطق العازلة حيثما توجد احتمالات كبيرة لحدوث تأثيرات عكسية تصاحب أنشطة استعمالات الأراضي- فمثلاً يمكن أن ينتج عن الصناعة انبعاثات تلحق الأذى بالمناطق السكنية وبالتالي يجب أن يأخذ تصميم المناطق العازلة في الحسبان طبيعة التأثرات العكسية المحتملة والأنشطة المتأثرة بها. كما يستلزم دراسة الوضع الحالي فيما يتعلق بالأنشطة القائمة فعلاً .
وفي بعض الحالات تكون المناطق العازلة بمثابة أحزمة خضراء مشجرة، ولكنها قد تكون في حالات أخرى عبارة عن فرض أنظمة خاصة باستعمالات الأراضي تطبق على الصناعات القريبة من الأنشطة الحساسة بيئياً، وفي حالات أخرى يقترح إقامة منطقة انتقالية يمكنها أن تستوعب الأنشطة التي يمكن أن تتناسب مع الأنشطة الصناعية وتعزل المناطق السكنية عن أية صناعات مؤذية، وعند تحديد طبيعة المناطق العازلة يجب تحديد المستويات الملائمة من ناحية السلامة الصحية ووسائل الراحة للسكان الذين سيتأثرون بها .

ك - مناطق " الاستعمالات الخاصة " والتوظيف :

يحدد المخطط الهيكلي مناطق استعمالات خاصة والتي هي بوجه عام عبارة عن أراضي ومشاريع حكومية كبيرة بعضها عسكرية مثل منطقة خشم العان وكلية الملك عبد العزيز الحربية، وبعضها مدنية مثل مطار الملك خالد الدولي، وهذه المواقع تعتبر مهمة بسبب وظائفها الخاصة وتمثل أيضاً مراكز توظيف رئيسية في المدينة بسبب حجم الوظائف التي توفره لنسبة كبيرة من السكان، وبعضها يستخدم مرافق عامة ذاتية والبعض الأخر يعتمد على مرافق المدينة. وتشغل هذه المواقع مساحات كبيرة من الأراضي .

ل - الاستعمالات المؤسسية التي تتطلب مساحات واسعة:

يحدد المخطط الهيكلي الاستعمالات المؤسسية الحالية مثل الجامعات والمستشفيات التي تحتل بوجه عام مواقع كبيرة نسبياً وتشكل مواقع مهمة للسكان والأنشطة ذات العلاقات فمثلاً يوفر حرم الجامعات مناطق مفتوحة وفرص ترفيهية للسكان في حالة السماح لهم بدخول تلك المواقع
يوفر المخطط مواقع محتملة لمؤسسات جديدة من هذا النوع بمناطق التطوير الجديدة بالمدينة وربما يتم تحديد مواقع تلك الاستعمالات في المراكز الفرعية الحضرية، ولكن عند تطويرها في صورة حرم جامعي منخفض الكثافة فإنها يجب أن تكون بمواقع خارج المراكز الفرعية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

م - شبكة المناطق المفتوحة بالمدينة :

تواجه الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض، كأحد عناصرها الرئيسة، تحدي إيجاد مدينة تكون بمثابة " واحة معاصر" انسجاماً مع بيئتها الصحراوية وتأسيس نموذج بيئي وغيرها، وتتمثل إحدى الاستجابات الرئيسية لهذا التحدي في التطوير المخطط لشبكة المناطق المفتوحة وهي عبارة عن شبكة متنزهات مترابطة وخدمات ترفيهية وبيئات طبيعية وغيرها من الأماكن العامة التي توفر الترفيه والمتعة بالبيئة الطبيعية لجميع سكان المدينة.
وستشمل شبكة المناطق المفتوحة الموارد الإقليمية الرئيسية مثل منتزه الثمامة وستخلق تسلسلاً هرمياً لتلك المناطق يتدرج من منتزه كهذا على المستوى الإقليمي الكبير نزولاً الى منتزهات على مستوى الحارة كما ستتراوح من مناطق طبيعية تكثر فيها الأشجار إلى الشوارع ذات تشجير مكثف تساهم في زيادة المسطحات الخضراء في المدينة .

ن - مدينة الدرعية التاريخية:

تعد الدرعية المنطقة التاريخية الرئيسة بالرياض، إذا ما استثنينا منطقة المدينة التاريخية القديمة نفسها، وقد قامت بدور رئيسي في تاريخ مدينة الرياض وتأسيس الدولة السعودية. ولقد تم المحافظة على الأجزاء التاريخية القائمة فيها، وتم مؤخراً تشكيل " لجنة دراسة تطوير الدرعية" وذلك لوضع برنامج تطوير حضاري تنموي يبرز الدور التاريخي للدرعية ويجعل منها مركزاً ثقافياً وحضارياً على المستوى الوطني .
كما يجري العمل حالياً على إعداد مخطط هيكلي لمدينة الدرعية كجهد مشترك بين بلدية الدعية، والمديرية العامة للشؤون البلدية والقروية بمنطقة الرياض، ووزارة الشؤون البلدية والقروية، ويجب أن تأخذ هذه الدراسة في الاعتبار ما ورد في المخطط الهيكلي لمدينة الرياض وذلك لأن الدرعية تعتبر من الناحية التخطيطية جزء من مدينة الرياض .

س -القرى الواقعة في مناطق حماية التنمية:

هناك ما يزيد على احدى عشر من القرى والهجر الواقعة داخل حدود نطاق حدود التنمية وبقيت معظمها في نطاق مساحات صغيرة من التطوير العمراني. ولكن نجد أن غالبية تلك القرى والهجر تخضع لضغوط التوسع وذلك من خلال مخططات تقسيمات الأراضي (استراحات، مزارع) مثل بنبان والعمارية والعينية. حيث أن معظم هذه القرى والمستوطنات تقع في مناطق بها مياه وأراضي زراعية ووجود هذه الموارد كان السبب وراء تطورها .
وقد تم إيضاح القرى الرئيسية في المخطط الهيكلي للمدينة وتبنى سياسة لهذه المناطق بحيث يتم احتواء القرى الواقعة بمنطقة حماية التنمية ضمن المناطق العمراني المعتمد لها أو ضمن منطقتها المبنية الحالية، وستتعاون وزارة الزراعة والمياه والهيئة العليا ووزارة الشؤون البلدية والقروية لإعداد مخططات هيكلية محلية لتلك القرى وتحديد حدود تطويرها والطرق الكفيلة لحماية الأراضي الزراعية بها والنظر في مدى تأثرها وتأثيرها على مدينة الرياض .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ع - استعمالات الأراضي غير الحضرية ضمن منطقة حماية التنمية:

تم في المخطط الهيكلي تخصيص مساحة كبيرة من الأراضي ضمن منطقة حماية التنمية للاستعمالات غير الحضرية، والقصد من ذلك عدم تطوير تلك المناطق للأغراض الحضرية حيث سيتم تخصيصها كمناطق محجوزة مخصصة للاستعمالات الزراعية والترفيهية ولتزويد المدينة وسكانها بيئة طبيعية مفتوحة، وقد تم تحديد الأنواع الخاصة من المناطق على المخطط الهيكلي كلاً على حده وهي سياسة المناطق الريفية المحمية حيث تم تخصيص هذه المناطق ضمن منطقة حماية التنمية لأغراض التطوير غير الحضري، ويشجع بها استعمال الأراضي للزراعة ، ومخططات الأراضي السكنية الريفية(مخططات مزارع واستراحات) حيث قامت وزارة الزراعة والمياه باعتماد مخططات أراضي في العمارية والعيينة وغيرها ضمن منطقة حماية التنمية لإقامة المشروعات السكنية الريفية والزراعية وهذا التوجه لا يدعمه المخطط الهيكلي ، وبالتالي سيتم مراجعة ذلك مع الوزارة لكيفية إدارة تلك المشروعات في المستقبل .

كما اشار المخطط الهيكلي إلى تطوير الاحياء السكنية من خلال تحديد النمو في عدد السكان والاسر وتأثيرها على توسع المدينة ، وكذلك مناطق التطوير الجديدة ، العرض والطلب على الاسكان في المستقبل ، كما اشار إلى كثافة التطوير السكني الحالي والمستقبلي والى متطلبات استعمالات الاراضي في المستقبل وكذلك تخطيط الخدمات العامة في المستقبل ، كما تطرق المخطط إلى الاحياء السكنية من حيث الحجم والسلامة والامان والخصوصية .

وقد اكد المخطط الهيكلي على اهمية التنمية الاقتصادية من خلال الاستراتيجية الاقتصادية وهدفها إلى تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المتوازنة في مدينة الرياض على التحدي الاقتصادي واتجاهات وانماط التوظيف بالمدينة وكذا برنامج للتنفيذ العاجل .

كما تطرق المخطط إلى البيئة من خلال التطبيق الامثل للادارة البيئية والتخطيط والبناء مع المحددات الطبيعية ، والتخطيط والبناء مع المحددات المحدثة والى المناطق المفتوحة .

واشار المخطط إلى اهمية النقل وتأثيره الرئيسي على الهيكل العمراني وكذا تطوير شبكة الطرق في الحاضر والمستقبل والنقل العام والخاص وكيفية ادارته وتوفير وادارة الكهرباء والاتصالات باعتبارهما اكثر المرافق تميزا بالمدينة في الوقت الحاضر .

واخيرا حدد المخطط الهيكلي نموذج التطوير المرحلي للاراضي في المدينة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ثالثا : خطة إدارة التنمية الحضرية [1]:

تهدف خطة إدارة التنمية الحضرية إلى تنظيم وإدارة المدينة بصورة جيدة وفاعلة وبكفاءة ' كما يوفر النظام المقترح الإطار المؤسسي والتشريعي والآليات التمويلية ويشمل تحديثاً للإجراءات الإدارية الحضرية ومن ذلك وضع ترتيبات إدارية ونظم لتطبيق استراتيجية منسقة للنمو المستقبلي لمدينة الرياض وذلك من خلال التخطيط المتكامل، وتوفير المرافق العامة ، واتخاذ القرارات بطريقة اللامركزية، ومشاركة القطاع الخاص، وتقويم استعمالات الأراضي ومقترحات التنمية مع مشاركة السكان، وذلك لتحقيق الرؤية المستقبلية للمدينة والأهداف والغايات المنشودة في استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض .
وأوضحت الدراسات التفصيلية والتحليلية لاستراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض أن الإدارة الحضرية الحالية لمدينة الرياض بسماتها الحالية لن تستطيع مواجهة واحتواء النمو الحضري المتوقع لمدينة الرياض خلال زمن خطة استراتيجية التطوير الحضري حتى عام ١٤٤٢هـ .
وتتمثل الغايات الرئيسية للادارة الحضرية فيما يلي :

- توجيه انماط النمو المستقبلي .
- تحديد الجدوى الاقتصادية لتوفير المرافق والخدمات العامة.
- المحافظة على جودة البيئة السكنية وتعزيزها .
- تحقيق الفوائد الاقتصادية للسكان .
- تحقيق الاستدامة وقابلية العيش بالمدينة.

وفيما يلي موجز للتوجهات المقترحة لمعالجة عناصر إدارة التنمية الحضرية والتي تم تطويرها بشكل تفصيلي والتي تتكون من الهياكل التنظيمية ، السياسات الحضرية ، الأنظمة التخطيطية الاجراءات الادارية، تمويل التنمية الحضرية وتطوير الموارد .

١- الهياكل التنظيمية :

تم النظر في الهياكل التنظيمية اللازمة لإدارة النمو والتطوير المستقبلي لمدينة لرياض والتسلسل الهرمي لاتخاذ القرارات التخطيطية، كما تم تحديد أنسب مستوى للتعامل مع وظائف ومسؤوليات الإدارة الحضرية ذات العلاقة على المستوى الوطني، والإقليمي والمحلي، مع التفويض التدريجي للمسؤوليات إلى مستويات إدارية قريبة للسكان المراد خدمتهم.

وبشكل عام تم الاعتماد على المؤسسات القائمة وتحسين التنسيق بين تلك الجهات المختلفة، ومعالجة التداخل والازدواجية في المسؤوليات بين الجهات المسؤولة عن التخطيط في مدينة الرياض، وقد بنيت هذه التوجيهات التالي:

- يتولي مجلس منطقة الرياض متابعة إعداد وتنفيذ مخطط إقليمي شامل لمنطقة الرياض، على أن يتكامل هذا المخطط مع الاستراتيجية العمرانية الوطنية والتي تم إعدادها من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والمخطط الاستراتيجية الشامل لمدينة الرياض.

---

[1] " خطة إدارة التنمية الحضرية " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ١١-١٣، ١٤٢٤هـ ، المملكة العربية السعودية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- تتولي الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض المسؤولية عن التخطيط الشامل لكامل مدينة الرياض بما فيها مناطق حدود حماية التنمية والتي تشتمل على عدد من القرى والهجر، ويتم التنسيق مع الهيئة العليا في جميع الجوانب المتعلقة بتنفيذ المخطط الاستراتيجي الشامل .

- تقوم أمانة مدينة الرياض بإعداد وتنفيذ المخططات الهيكلية المحلية، وإعداد السياسات المحلية، وإدارة تنفيذ السياسات وضوابط التنمية المعتمدة وذلك ضمن المناطق التي تشرف عليها داخل حدود المخطط الاستراتيجي.

- تقوم المديرية العامة للشؤون البلدية والقروية بإعداد وتنفيذ المخططات الهيكلية المحلية، وإعداد السياسات المحلية وإدارة تنفيذ السياسات وضوابط التنمية المعتمدة وذلك ضمن المناطق التي تشرف عليها داخل حدود المخطط الاستراتيجي.

- كما تم اقتراح إدارة جديدة للقطاعات الرئيسية كالمياه والبيئة والتنمية الاقتصادية .

- دعم اللامركزية من خلال تقسيم المدينة إلى ستة مناطق إدارية مع تفويض صلاحيات اتخاذ القرار إلى الجهات الإدارية المشرفة على تلك المناطق تدريجياً حسب إطار زمني يرتبط بتطوير القدرات الفنية والبشرية لتلك الجهات وذلك لتحقيق الأهداف التالية :
  - رفع الكفاءة والأداء وزيادة فعالية تقديم الخدمات للمواطنين .
  - تحقيق تكامل وتوازن برامج التنمية .
  - تنسيق تنفيذ الخطط والبرامج ومراجعة وتقويم التنمية .
  - تخفيف الأعباء الإدارية عن الإدارات المركزية .

٢- السياسات الحضرية :

تعنى بوضع سياسات حضرية تخطيطية لجميع قطاعات التنمية الحضرية في المدينة، وتعتبر السياسات بمثابة الأساس لتوجيه وإرشاد النمو الحضري والتنمية المرحلية لمدينة الرياض، حيث تم إعداد إطار متكامل للتخطيط يشتمل على سياسات حضرية وخطط وبرامج لمدة عشر سنوات لكافة نواحي التنمية الحضرية وذلك لاتخاذ القرارات والإجراءات التي توجه نمو وتطوير مدينة الرياض بطريقة منسقة ومعالجة القضايا الحرجة حسب الأولوية ووفقاً للميزانيات المعتمدة وسوف يتم اعتماد هذه السياسات المؤثرة والبرامج من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، وتشتمل هذه السياسات على إدارة المياه وتدويرها والإسكان، وحماية البيئة، التجديد العمراني، واستعمالات الأراضي، وتطوير الأراضي البيضاء داخل المناطق المطورة، ومعالجة العجز في المرافق والخدمات العامة وتنمية الأراضي الجديدة على مراحل مع توفير المرافق العامة والطرق، ومشاركة القطاع الخاص في عملية التنمية، وغيرها من السياسات الحضرية والبرامج اللازمة لتنفيذها.

٣- الأنظمة التخطيطية :

تعتبر الأنظمة التخطيطية عنصرا أساسياً من نظام الإدارة الحضرية، فهي تنظم استعمالات الأراضي وتطوير وتقسيم الأراضي، وتشكل إحدى الآليات الرئيسية لتنفيذ السياسات التخطيطية والمخطط الهيكلي للمدينة والمخططات الهيكلية المحلية والقواعد الإرشادية للتخطيط والتصميم الحضري وقد اشتملت على الآتي :

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- أنظمة تخطيطية وبيئة جديدة لكامل منطقة حدود المخطط الاستراتيجي وآليات تنفيذية لضبط تقسيم وتطوير واستعمال الأراضي، وهذه الأنظمة موجهة لتنفيذ السياسات الحضرية، وتم تصميمها لتنفيذ الإطار الاستراتيجي المعتمد لمدينة الرياض، مع اقتراح بعض الحوافز لتحقيق نتائج جيدة التخطيط والتصميم عند تنمية الأراضي البيضاء داخل المناطق المطورة وتجديد المناطق القديمة، وترشيد استهلاك المياه والطاقة وحماية البيئة وإعادة تخطيط تقسيمات الأراضي المعتمدة غير المطورة لتحسين التصميم والمحافظة على مجاري السيول.
- ضوابط لحماية المواقع والمناطق ذات الأهمية البيئية أو التاريخية أو الثقافية طبقاً للقواعد الإرشادية البيئية والتراثية الخاصة .
- ضوابط لاستعمالات الأراضي التي تسبب تأثيرات بيئية أو مرورية على الأراضي المجاورة .
- مقاييس جديدة لمواقف السيارات .
- ضوابط لتطوير المشروعات الحضرية الرئيسة وذلك لتقويم التأثيرات البيئية والحركة المرورية والتصميم العمراني .
- ضوابط لتوفير المرافق العامة داخل وخارج مراحل التنمية .

٤- الإجراءات الإدارية :

تعتبر الإجراءات الإدارية بمثابة الأدوات أو الآليات التي يتم من خلالها تنسيق وتنفيذ السياسات الحضرية والأنظمة التخطيطية، وسيتم إعداد إجراءات إدارية عند وضع الهيكل التنظيمي النهائي والمناسب للمدينة بالتنسيق مع الجهات المعنية لتحقيق التالي :

- اعتماد وتحديث المخطط الهيكلي للمدينة، والمخططات الهيكلية المحلية، السياسات الحضرية، البرامج الحضرية، القواعد الإرشادية للتصميم والتخطيط الحضري والأنظمة التخطيطية.
- عملية تقديم طلب الرخص والموافقة عليها .
- وضع آليات لمراجعة وتقويم التنمية طبقاً للمخططات والسياسات الحضرية المعتمدة وربطها بقاعدة بيانات مركزية للمدينة لتسهيل المراجعة والقويم .
- الالتزام بالأنظمة .
- مشاركة السكان في العملية التخطيطية .
- التعليم والتوعية للسكان بقضايا التنمية .

٥- تمويل التنمية الحضرية وتطوير الموارد البشرية :

وهذا العنصر يعنى بتعزيز وتنويع الموارد المالية لدعم ميزانيات المصروفات على التنمية الحضرية وعدم الاعتماد الكلي على القطاع الحكومي، وكذلك استغلال الموارد المتاحة في المدينة من مواد خام ومهارات فنية لتحقيق تنمية حضرية مستدامة تنسجم مع الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض. وستناول عنصر التمويل بعض الجوانب التالية:

- ربط خطط وبرامج توفير المرافق والخدمات العامة مع السياسات واستراتيجيات التخطيط .
- تطوير طرق تمويل المرافق والخدمات الحضرية العامة .
- وضع آليات كفيلة بتعزيز مشاركة القطاع الخاص في عملية التنمية الحضرية ضمن معايير اقتصادية واجتماعية مناسبة .
- تنمية الموارد الطبيعية والبشرية المتوفرة بالمدينة وتسخيرها لأعمال التنمية الحضرية المستدامة.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٢-٣-٣ : البرنامج التنفيذي للمخطط الاستراتيجي:

يمثل البرنامج التنفيذي للمخطط الاستراتيجي بداية المرحلة التنفيذية والتي تعد آخر مراحل مشروع المخطط الإستراتيجي الشامل لمدينة الرياض بينما تمثل الخطوة الأولى في العملية التخطيطية المستمرة في المدينة على مدى الفترة التخطيطية حتى العام ١٤٤٢هـ

وتتمثل الأهداف الرئيسية في وضع الخطط والآليات التنفيذية لتطبيق الأطر العامة والمبادئ التي تم تحديدها ووضعها في مرحلة صياغة الاستراتيجية الشاملة ، وذلك لمواجهة القضايا الحرجة التي تواجها المدينة ووضع الحلول والبرامج اللازمة لمعالجتها وكذلك البدء بوضع الخطط والبرامج اللازمة لتوجيه علمية التنمية الحضرية طويلة المدى في القطاعات المختلفة.

١- **مخطط استعمالات الاراضي**[١]:

يمثل مخطط استعمالات الأراضي لمدينة الرياض ١٤٤٢هـ الذي تم الانتهاء من اعداد أحد الآليات التنفيذية لاستراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض والتي تتضمن الرؤية المستقبلية والأهداف والغايات وما أنبثق عنها من سياسات حضرية ومخططات هيكلية تم إعدادها في المرحلتين الأولى والثانية من مشروع الاستراتيجية ويستخدم هذا المخطط كحلقة وصل بين الغايات المعلنة لعملية التخطيط ووسائل تنفيذها، وكوثيقة ومراجع للمرحلة الأكثر تفصيلاً لعملية التخطيط وذلك على المستوى المحلي وخاصة المتعلقة بنظام تقسيمات المناطق وقوانين التحكم في التنمية والمخططات المحلية والتي تشكل في مجموعها التخطيط الشامل للمنطقة الحضرية.

وقد اشتمل هذا المخطط على تحديد أنواع وأحجام الاستعمالات الحالية والمستقبلية بما فيها الأنشطة الإسكانية والتجارية والخدمات العامة والمرافق العامة والنقل والأنشطة الأخرى الخاصة وتوزيعها مكانياً على مستوى المدينة ، كما يوضح توزيع الكثافات السكانية في المدينة المطلوبة لتحقيق التوزيع المتوازن للسكان في المدينة المطلوبة لتحقيق التوزيع المتوازن لسكان وفرص العمل على قطاعات المدينة المختلفة وقد تم توضيح هذه الاستعمالات على خرائط بمقاس ١: ٢٥.٠٠٠إلى جانب تقرير يتناول تلك التوزيعات والعلاقة المكانية بينهما ويستخدم هذا المخطط كوثيقة ومرجع لعملية التخطيط على المستوى المحلي.

يصف مخطط استعمالات الأراضي التنظيم المستقبلي للمنطقة الحضرية من حيث مكان وحجم وكثافة الاستعمالات المتعلقة بالتطوير والمحافظة والتغيير آخذاً في الاعتبار محددات التنمية الطبيعية وغير الطبيعية داخل وخارج المنطقة الحضرية.

وقد تطرق مخطط استعمالات الاراضي إلى التطور التاريخي لمدينة الرياض من خلال التجربة السابقة لعملية التطوير الحضري والمخطط الاول ١٣٩١هـ بواسطة شركة دوكسيادس ،وكذلك المخطط الرئيسي الثاني ١٤٠٢هـ المعد من قبل شركة ست انترناشيونال ، كما تطرق إلى استعمالات الاراضي لمدينة الرياض في الماضي والاوضاع الراهنة للاستعمالات وتوزيعها .

---

[١] **مخطط استعمالات الاراضي** " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ٨-١٣، ١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وقد تم وضع منهجية العمل لاعداد مخطط استعمالات الاراضي من خلال اعداد خريطة الاساس وبيانات السكان والطاقة الاستيعابية على مستوى الحي الفرعي ، أيضا تحديد عدد السكان المتوقع والتحقق من اجمالي السكان الذي سيتم استيعابهم ، وكذلك تطبيق نموذج توزيع الوظائف ، تحديد الاحتياجات المساحية من الاستعمالات غير السكنية .
كما تم الاخذ في الاعتبار المتطلبات البيئية والنقل والمرافق العامة ، التوزيع السكاني لاستعمالات الاراضي غير السكنية والمدخلات من مخطط التصميم العمراني على مستوى المدينة وكذا توزيع السكان وتحديد الكثافات السكانية داخل القطاع.
وتم الاعداد لمخطط استعمالات الاراضي عام ١٤٤٢هـ الذي يمكن تحديد المعالم الرئيسية له في التالي [1]:

أ- التسلسل الهرمي لمراكز الخدمات :

يمثل إيجاد تسلسل هرمي لمراكز الخدمات داخل المدينة في المستقبل من الاستراتيجيات الرئيسية لمخطط استعمالات الأراضي بحيث يستهدف كل مركز منطقة استقطاب لعدد معين من السكان وضمن نطاق جغرافي محدد.

ومع وجود مركز المدينة في قمة التسلسل الهرمي للخدمات ، فإن كل من القطاعات الحضرية التي تقع خارج المدنية المركزية يتم فيها إيجاد مركز حضري فرع حيث يحدد مخطط استعمالات الأراضي خمس مراكز فرعية على هذا النمط، وكل مركز يخدم نحو مليون ونصف نسمة ، وقد تم وضع المركز الحضري الفرعي للقطاع الشامل على بعد ١٦ كم من ميدان القاهرة.

وفي المستوى التالي من التسلسل الهرمي لمراكز الخدمة نزولاً نجد ا لمراكز الإدارية وفي نطاق منطقة الاستقطاب للمركز الحضري الفرعي قد توجد من اثنين إلى اربعة مراكز إدارية ، وكل مركز يخدم نحو ٣٠٠-٥٠٠ ألف نسمة ، ولقد خصص مخطط استعمالات الأراضي موقع لإجمالي عدد ١٥مركزاً إدارياً.

وتمثل مراكز الأحياء المجمعة أصغر المراكز في التسلسل الهرمي لمراكز الخدمة حيث تتوافر نحو ستة مراكز أحياء يتم توزيعها في نطاق الاستقطاب للمركز الإداري ويخدم مركز الأحياء المجمعة في المتوسط نحو ٥٠٠٠٠نسمة من السكان بحيث يكون أغلبية السكان على نطاق دائرة نصف قطرها كيلومترين من نطاق الخدمة.

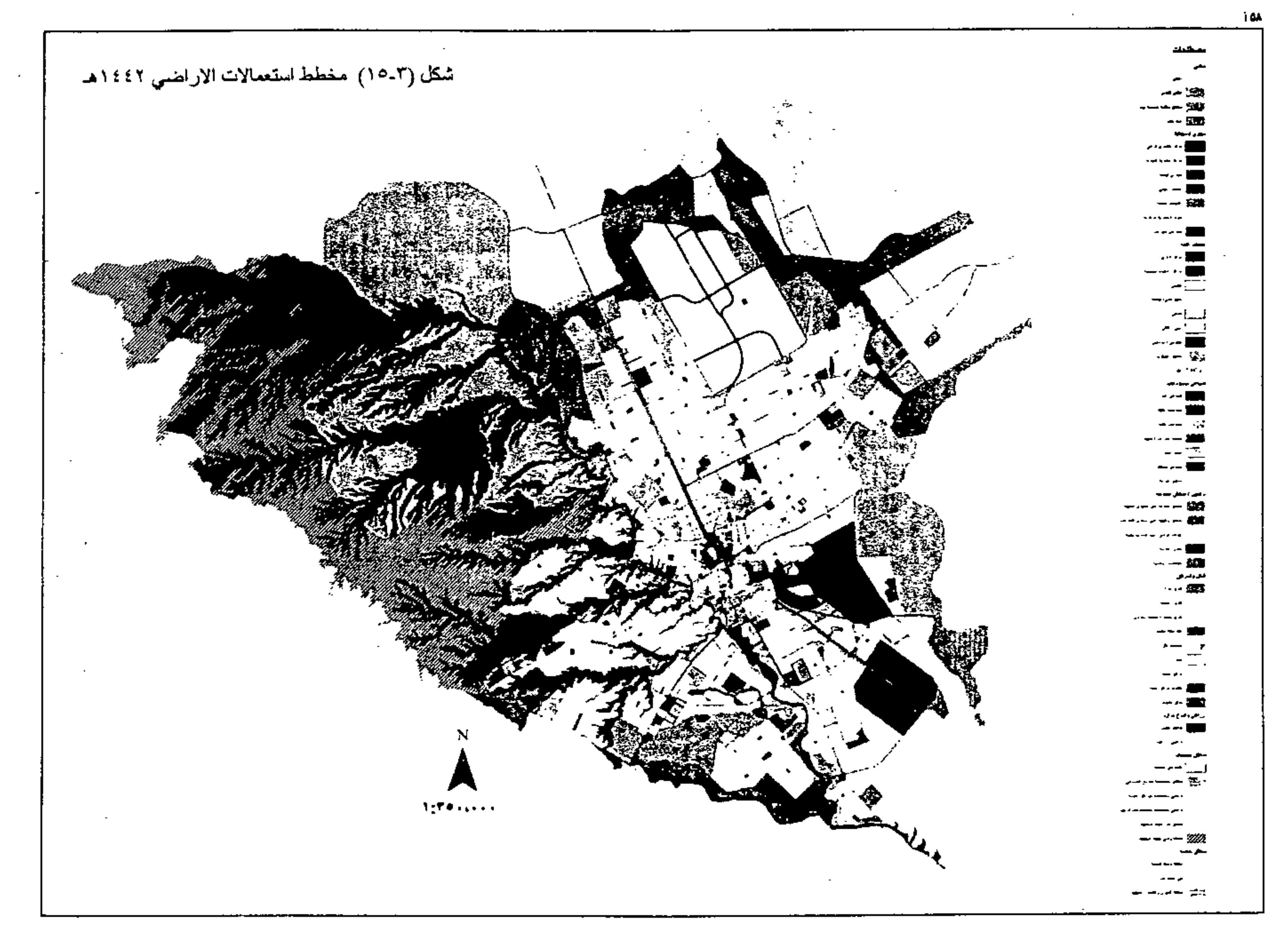
وتم اعطاء الاولوية لطرق الوصول الجيدة في تحديد مواقع كل فئة من فئات التسلسل الهرمي لمراكز الخدمة في مخطط استعمالات الأرضي ، ومع تطوير نظام نقل عام ضمن الاستراتيجيات الأساسية للمخطط الهيكلي للمدينة ، فإن كل من المراكز الحضرية الفرعية والمراكز الإدارية تعد كنقاط ربط لخدمات النقل العام ، وبمصطلح استعمالات الأراضي فإن جميع المراكز في التسلسل الهرمي المشار إليه أعلاه تعد مراكز استعمالات مختلطة ، وتشمل على استعمالات تجارية وإدارية، ومرافق اجتماعية وترفيهية، وكذلك تشتمل المراكز الحضرية الفرعية على مواقع سكنية رئيسية.

---

[1] " التقرير الشامل" المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ١٢-١٣ ، ١٤٢٤ هـ ؛ المملكة العربية السعودية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

شكل (٣-١٥) مخطط استعمالات الاراضي ١٤٤٢هـ



All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ب- الأنشطة الاقتصادية الجديدة :

إلى جانب تخصيص أراضي إضافية لاستيعاب النمو المستمر للأنشطة الاقتصادية القائمة مثل مراكز الصناعات والمستودعات على محور طريق الخرج ، فإن مخطط استعمالات الأراضي يحدد مواقع للأنشطة الجديدة والمدعومة المقترحة بالمخطط الهيكلي للمدينة.

وكجزء من الاستراتيجية في جعل قطاعات المدينة أكثر اكتفاءً ذاتياً من ناحية توافر الفرص الوظيفية للقوى العاملة بها ، فإن مخطط استعمالات الأراضي يحدد عدداً من المواقع للصناعة والمستودعات ، وتم تحديد مواقع جديدة للصناعات الخفيفة في القطاعات الجغرافية الشمالية والشرقية والغربية ، وتشير تحديد تلك المواقع للصناعات الخفيفة فقط مع توافر مناطق عزل محيطه بها إلى ضرورة أن تكون تلك الأنشطة الاقتصادية متوائمة بيئياً وخالية من الإزعاج والتلوث لاستعمالات الأراضي السكنية المجاورة لها.

وتم أيضا اقتراح إضافة مركز أعمال تقنية عالية في القطاع الجنوبي الذي يمثل أكثر القطاعات الزاخرة بالأنشطة الصناعية في المدينة ، وذلك كوسيلة لتوسيع القاعدة الصناعية لهذه المنطقة وإضافة فرص وظيفية أخرى في هذا القطاع .

وتمثل محاور النمو في الضواحي في المراكز الحضرية الفرعية والمراكز الداعمة لها التي ورد ذكرها سابقاً الأداة الرئيسية لمخطط استعمالات الأراضي في قطاع الخدمات وذلك لتعزيز الاكتفاء الذاتي من الفرص الوظيفية وسيتم تطوير قطاع الخدمات من خلال استراتيجية أعصاب الأنشطة ، فأعصاب الخدمات والأنشطة قد تم تحديدها على امتداد محاور النقل بين مركز المدينة وأربعة من المراكز الحضرية الفرعية الخمسة .

ونجد في القطاع الأوسط (المدينة المركزية) بأن الأنشطة والخدمات قد تم تعزيزها عن طريق تمديد العصب الرئيسي الجنوبي طريق مكة وحتى طريق الوشم مع تطوير المنطقة الواقع إلى الشرق منه كمنطقة تجارية كاملة، ويهدف هذا الاقتراح إلى تحسين هذه المنطقة من " وسط المدينة " والتي تعتبر حالياً مهملة من الناحية التجارية وتقع بين الأنشطة الاقتصادية والتقليدية في الجزء القديم من المدينة والمنطقة التجارية الحديثة في الجزء الأعلى الشمالي من المدينة ، ونجد كذلك في القطاع الأوسط ، بأن استعمالات الأراضي تحدد عدد من الشوارع كشوارع تجارية لها سماتها الخاصة ففي الجزء الأعلى من المدينة تشمل على الشوارع الممتدة من الشمال إلى الجنوب ، وفي حين أن العديد من الشوارع الأخرى سواء في القطاع الأوسط أو بقية قطاعات المدينة لها واجهات تجارية متقطعة بينما الشوارع المشار اليها أعلاه ، والمؤشر عليها في مخطط استعمالات الأراضي ، لها مزايا أو سمات مميزة تجعلها مختلفة عن الشوارع الأخرى ، وتشمل الخصائص المميزة لها استمرارية مناطق تجارة التجزئة في قلب المدينة ، وتجارة التجزئة ذات السمات الخاصة مثل الماركات العالمية ، وتركيز محلات تجارية كبيرة ومخازن تجارية غير مخصصة للأطعمة ولا توجد في مناطق المدينة الأخرى ، وإبراز جوانب التصميم العمراني والنواحي البصرية وتنسيق المواقع لتحقيق صورة المدينة في تلك الشوارع المتميزة ، ونجد أن هذه المزايا مجتمعة تعطي هذه الشوارع وضعاً خاصاً كشوارع وتساعد في تعريف وتحديد معنى ووظيفة "مركز المدينة " .

ومن الملاحظ أنه ستستمر قوى السوق في جعل شوارع مراكز المدنية شوارع مميزة، إلا أن السياسيات المستقبلية ، عن طريق أنظمة وتقسيمات المناطق والتصميم العمراني الخاص والتنسيق والتجميل إدارياً الحركة المرورية ستساعد في جعل هذه الشوارع كعناصر هامة لمنطقة وسط المدينة في المستقبل.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ج- الترفية والمناطق المفتوحة :

يلتزم نظام المناطق المفتوحة والترفيهية الموضحة في مخطط استعمالات الأراضي بتوزيع المخطط الهيكلي للمدينة لتلك المناطق وتم عرضها على ثلاثة مستويات رئيسية المناطق الحضرية المفتوحة ، وهي المناطق التي تخدم على مستوى الأحياء السكنية أو القطاع وكذلك المناطق الشريطية الممتدة طولياً التي تحدد التداخل بين المنطقة الحضرية والنظام الأساسي للأدوية ومصارف المياه بالمدينة.

كما نجد في المستوى المحلي أن المناطق المفتوحة على شكل متنزه للأحياء السكنية تم وضعها في مخطط استعمالات الأراضي حيث تم تضمينه كأحد المكونات الأساسية لمراكز الأحياء السكنية، وعلى نحو نموذجي يتم تخصيص نصف مساحة مركز الأحياء المجمعة كمنتزه حي سكني وذلك بمقدار ١٠ هكتار في المتوسط.

ويشكل نظام المناطق الحضرية المفتوحة في مخطط استعمالات الأراضي منطقة واسعة تقع عادة على حدود المنطقة الحضرية ولهذا النظام وظيفة مزدوجة تساعد في تحديد " حدود " المنطقة المبنية ، كما تتيح المجال لسكان المدينة للوصول إلى المناطق الطبيعية وذلك بغرض قضاء أوقات الفراغ والرحلات وإقامة المخيمات ، ولعل أبرز مثال لهذه الوظيفة في شمال المدينة المتنزهات الحضرية الواقعة على الطرف الغربي للقطاع الشمالي (غرب طريق صلبوخ وشمال طريق العمارية) .

وتعد المحافظة على الوضع الطبيعي لهذه المناطق ، ما أمكن ذلك من أهم أهداف المخطط وأن لا تشمل هذه المناطق في التطوير العمراني وأن يقتصر إنشاء الطرق في تلك المناطق على الطرق المحلية ذات السرعة المنخفضة ومواقف السيارات مع الاحتفاظ بالهدف الرئيسي المتمثل في الوصول إلى المتنزه الحضري بغرض الترفيه وقضاء الوقت فقط.

يمكن النظر إلى نظام المتنزهات الحضرية المفتوحة بأنها تؤدي وظيفة مشابهة للـ " الحزام الأخضر" ولو أن نظام المتنزهات الحضرية بالرياض لم يأخذ الشكل الدائري المتكامل حول المدينة.

د - الخدمات العامة :

خلال فترة النمو السكاني المتزايد ستشهد العشرين سنة القادمة طلباً غير مسبوق لمرافق التعليم العالي لمجابهة التحديات الاقتصادية في المستقبل، ولكي يتم مجابهة هذا التحدي فإن مخطط استعمالات الأراضي يقترح أربعة جامعات كل منها على أحد محاور النمو بالمدينة ، وتقع بعض تلك الجامعات في المناطق الفاصلة ما بين المدينة والضواحي والبعض الآخر يقع على الحدود المتاخمة للتطوير الحضري مثل الغرب والجنوب ، وعلى أساس النموذج الحالي لجامعة الملك سعود ، تكون تلك الجامعات لها حرم واسع وقادرة على استيعاب عدد من الكليات والمساكن للطلاب وهيئة التدريس ، وكذلك مرافق الرياضة والترفيه.

ويشتمل المخطط الشامل لتطوير وادي حنيفة على اقتراحات كثيرة كمناطق استعمالات أراضي للأغراض الثقافية وكذلك المناطق التاريخية بالدرعية وموقع آخر بالقرب من المستوطنة القديمة في جنوب الوادي عند الحائر، كما أن مرافق الخدمات العامة كمراكز الشرطة والدفاع المدني والمستشفيات وغيرها تمثل مكونات لمراكز الخدامات الثلاثية المتمثلة في المراكز الحضرية الفرعية ، والمراكز الإدارية ومراكز الأحياء المجمعة ، ولقد تم تحديد موقعها ونطاق خدمتها والعدد السكاني المتوقع حتى عام ١٤٤٢هـ بحيث تكون الصورة واضحة لأجهزة الخدمات لوضع خططهم المستقبلية وذلك في ضوء المعطيات التي يقدمها مخطط استعمالات الأراضي.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

هـ - النقل والمرافق العامة :

اشتمل مخطط استعمالات الأراضي على مراجعة كاملة لشبكة الطرق المعتمدة في المخطط الهيكلي للمدينة، كما أن خصائصها الرئيسية (الشبكة الأساسية الرئيسية) قد بقيت بدون تغيير ، وفيما عدا بعض التعديلات والإضافات المقترحة لمراعاة الطبوغرافية وخدمة مخططات الأراضي الجديدة فإن المحتوى الاستراتيجي لتلك الشبكة يبقى على حاله.

اشتملت شبكة الطرق لعام ١٤٤٢هـ على التمديد الرئيسي لنظام الطرق الشريانية الرئيسية ، وعلى وجه الخصوص في القطاع الجنوبي من المدينة، وسيحتاج إلى إنشاء العديد من الكيلومترات لشبكات الطرق الشريانية خلال خطة العشرين سنة القادمة وخاصة بالقطاعين الشمالي والشرقي ، وتعد الطرق السرية من الإضافات الرئيسية لشبكة الطرق بالمدينة حيث تم اقتراح إنشاء طريق دائري خارجي كامل باستثناء الغرب الذي سيتم مشاركة ضمه مع الدائري القائم ، كما أن أحد أجزاء الطريق الدائري الخارجي ، والذي يعتبر الجزء الجنوبي لموقع المطار الدولي يخضع حالياً للنقاش ، وسيكون هذا الجزء موضحاً في مخطط استعمالات الأراضي إلى حين اتخاذ قرار نهائي بشأنه ، ويوضح المخطط كذلك طريقين رئيسيين يمكن تسميتها في النهاية بمسار المحور الخارجي، الأول يربط الضاحية الجديدة في شمال المدينة من خلال طريق يلتف حول المطار الدولي إلى أن يصل إلى موقع الضاحية الشرقية من ثم طريق الدمام السريع. والثاني يربط كل من طريق الخرج مع طريق ديراب وطريق جدة السريع بشكل حلقي يحيط بالمدينة من الجهتين الجنوبية والغربية.

كما قسم مخطط استعمالات الاراضي المدينة إلى خمسة قطاعات حضرية القطاع الاوسط (المدينة المركزية) ، القطاع الشمالي ، القطاع الشرقي ، القطاع الجنوبي ، القطاع الغربي .
وتم تحديد الحدود والمساحة والخصائص الطبيعية لكل قطاع وكذلك السكان والانشطة واستعمالات الاراضي وشبكة الطرق والمرافق العامة ومخططات تقسيمات الاراضي القائمة .
كما تم تحديد المعالم الرئيسية لمخطط استعمالات الاراضي لعام ١٤٤٢هـ لكل قطاع وهي المناطق السكنية ، اعصاب الانشطة الرئيسية والثانوية ، الاستعمالات المختلطة ، مناطق الخدمات العامة الرئيسية ، المناطق المفتوحة والمناطق الخاصة ، شبكة الطرق والنقل ، المرافق العامة .
ومع أن مخطط استعمالات الاراضي تطرق الى جميع الاستعمالات الا أنه تجاهل وجود مناطق عشوائية وكيف سيتم التعامل معها ، حيث اشارت دراسة أجراها المعهد العربي لإنماء المدن إلى أن العاصمة الرياض تعتبر اقل المناطق العشوائية في البلاد من مساحة الأراضي العمرانية، وذلك حسب دراسة للهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض [1] . وتنقسم المناطق العشوائية الى مناطق عشوائية سكنية مثل حي ابن شريم، حي الجبس بلغت مساحتها٤١ ر ٥كم ٢ وبلغ مجموع السكان في جميع هذه المناطق ١٢٠٠٠ نسمة، وتتراوح الكثافة العامة في هذه المواقع ما بين ستة أشخاص وأربعة وتسعون شخص لكل هكتار ومناطق عشوائية غير سكنية أحواش الإبل والأغنام بلغت مساحتها ٤١ ر ٥ كم ٢ [2] .
وقد بدأت لجنة عليا متخصصة تضم خمس وزارات هي الشؤون البلدية والقروية، والداخلية، والعمل، والشؤون الاجتماعية، والمالية، وضع استراتيجية شاملة تتعلق بتطوير المناطق العشوائية في مختلف مناطق المملكة، وقال نائب وزير الشؤون البلدية إنه تمت الاستعانة ببيوت خبرة لوضع برنامج لحل هذه المشكلة، مبيناً أنها ليست عملية إزالة للمباني فحسب، بل هناك أمور أخرى مرتبطة بها، لذلك فإن وزارتي العمل والشؤون الاجتماعية وضعتا أسساً تأخذ في الاعتبار حاجات المواطن، وأكد أن هناك فروقات في التعامل من منطقة إلى أخرى، فهناك مناطق ستتم إزالتها، وهناك مناطق تتم إعادة تنظيمها بتعاون وجهد من القطاعين الحكومي والخاص، وتعتبر الرياض هي الأقل لجهة المناطق العشوائية في البلاد[3] .
وبالرغم من وجود هذه المناطق العشوائية فقد تم تجاهلها في المخطط الاستراتيجي الشامل والا لما كان هناك حاجة إلى الاستعانة ببيوت الخبرة لحل هذه المشكلة ووضع استراتيجية شاملة تتعلق بها .

---

[1] الزياني ، مساعد / العزيزي ،عناد " **توجه حكومي لتطوير الاحياء القديمة والعشوائية** " جريدة الشرق الاوسط ، العدد ١٠٦٨٦ ، مارس ٢٠٠٨ م.
[2] " **التطوير العشوائي في مدينة الرياض** " الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، ذو القعدة ١٤٢٤هـ .
[3] " **لجنة عليا لتطوير المناطق العشوائية في الرياض** " السعودية تحت المجهر ، موقع الكتروني ، نوفمبر ،٢٠٠٨م.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢ـ انظمة استعمال وتطوير الاراضي [1]:

بنيت انظمة استعمال وتطوير الاراضي على توصيات المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل والتقرير الخاص بخطة الادارة الحضرية لمدينة الرياض .
وقد تم معالجة القضايا التي تواجه الانظمة المعمول بها في مدينة الرياض ، كم تم ادراج جميع الانظمة والمتعلقة باستعمال وتطوير الاراضي وادارة الانظمة في تقرير واحد لتتعرف الجهات الحكومية ذات العلاقة بالاجراءات التي يجب اتباعها لتنفيذ السياسات الخاصة بهم وكذلك توضح للقطاع الخاص السياسات والضوابط التي سوف تؤثر على اراضيهم ، وتعتبر هذه الانظمة واحدة من أهم اليات التحكم في تنفيذ الرؤية والاهداف والغايات الموضوعة لمدينة الرياض ، وتشتمل هذه الانظمة على تقرير مكتوب مع مخطط يغطي كامل المنطقة الحضرية والبالغ مساحتها ٥٠٠٠كم٢ ينسجم مع مخطط استعمالات الاراضي للمدينة ، كما تشتمل كل منطقة استعمال على الاسم والغرض من المنطقة ، الاستعمالات المسموح بها الاستعمالات المشروطة التي تحتاج إلى رخصة تقويم ، وضوابط التطوير (تقسيم الاراضي ، البناء ،الارتدادات ، الارتفاعات ، مواقف السيارات ، الخصوصية .

وقد اشار تقرير انظمة استعمال وتطوير الاراضي إلى المصطلحات والتعريفات العامة وبدء سريان تنفيذ الانظمة وكذا مناطق التخطيط والجهات المسئولة والجهات التنفيذية .
كما اشار إلى مخطط تنمية وتطوير الموقع من خلال تعريف المصطلحات المستخدمة والانظمة الخاصة بهذه المواقع .

وقد تم إعداد الأنظمة والضوابط للاستعمالات المختلفة في المدينة، التي تحدد نوع التطوير من حيث الكثافة والارتفاعات والاشتراطات الأخرى المطلوبة للتطوير الذي يحقق حماية الممتلكات والخصوصية ويحقق أعلى قدر من المحافظة على النواحي البيئية والتراثية والعمرانية، كما تشتمل على عدد من الإجراءات والخطوات لنظام رخص التقويم ورخص البناء تعمل على تشجيع التطوير باسلوب متميز ومتطور بحيث يواكب متطلبات التنمية المختلفة.
وقد تم توضيح هذه العناصر من خلال خرائط بمقياس ١: ٢٥٠٠٠توضح الاستعمالات المختلفة في المدينة وتم توضيحها أيضاً بتقرير مصاحب يتناول الأنظمة والاشتراكات لتطوير هذه الأستعمالات.

[1] " **انظمة استعمال وتطوير الاراضي** " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ٩-١٣ ، ١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣- **المخططات الهيكلية المحلية** [١]:

تهدف المخططات الهيكلية المحلية الى توضيح كيفية التعبير عن الاساسيات العامة للمخطط الهيكلي للمدينة على المستوى المحلي ، حيث يعطي المخطط الهيكلي للمدينة تعريفا مكانيا للرؤية المستقبلية لمدينة الرياض بينما تعد المخططات الهيكلية المحلية عناصر اساسية في تطبيق المخطط الهيكلي للمدينة حيث يتم استخدامها لشرح المبادئ والسياسات والقواعد الارشادية المكونة لمخطط الهيكلي على المستوى المحلي ، وتزود المخططات الهيكلية المحلية صانعي القرارعلى مستوى الادارات والمصالح الحكومية بالاساسيات حول المشاريع العامة مثل تنسيق المرافق العامة وغيرها ، كما أنها تساعد في وضع أسس المراجعة والمصادقة على مبادرات القطاع الخاص في نطاق المخطط الهيكلي المحلي ،وعلى ذلك فان المخططات الهيكلية المحلية تعطي تفاصيل ومعلومات وقواعد ارشادية اكثر للتطبيق عن ما يمكن استخلاصه من المخطط الهيكلي للمدينة .

ومن الناحية العملية فان المخططات الهيكلية المحلية تحتوي على التالي :

- تحديد واضح للاهداف والغايات .
- تعريف نطاق المخطط الهيكلي المحلي في اطار المخطط الهيكلي للمدينة .
- تحديد متطلبات الجهات المسئولة وسياسات استعمالات الاراضي .
- تحديد العلاقة بين المخطط الهيكلي المحلي وسيناريوهات النمو المستقبلي على مستوى المدينة من حيث التناغم والانسجام .
- تقويم الوضع الحلي لمنطقة المخطط الهيكلي المحلي والمناطق المحيطة بها مباشرة .
- تعريف التنمية المقترحة بما في ذلك استعمالات الاراضي والكثافات والتصميم العمراني
- تحديد النواحي التنفيذية والجهات المسئولة .
- تقويم التأثير البيئي لخيارات استعمالات الاراضي والاجراءات اللازمة للتقليل من أية تأثيرات سلبية محتملة .

وتبعا للسياسات الشاملة والعامة والخطوات الارشادية الواردة في تقرير المخطط الهيكلي للمدينة فان المخططات الهيكلية المحلية تعطي وصفا اشمل للمنطقة المعنية بالتخطيط واسس واضحة للشروع في عملية التخطيط الهيكلي المفصل ، وذلك من اجل مساعدة المسئولين عن تنمية المدينة (سواء الجهات الحكومية او القطاع الخاص أو السكان) في التركيز على اكثر القضايا اهمية ، ولاعداد المخطط الهيكلي المحلي بطريقة تتجاوب مع احتياجات السكان وجميع المستفيدين .

ومما يجب الاشارة أليه أن تقرير المخططات الهيكلية المحلية يعتبر تقريرا مساعدا حيث يركز فقط على الاوجه التي اعتبرت من اهم مواضيع المرحلة الثالثة والتي ستناقش بكثير من التفصيل مستقبلا ، وقد صيغت نواتج مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض على شكل تقارير متعددة لمراحل المشروع المختلفة ، ويعتبر تقرير المخططات الهيكلية المحلية احد التقارير الهامة لمشروع المخطط الاستراتيجي حيث تعتبر المخططات الهيكلية المحلية الركيزة الاساسية للتطبيق الناجح للمخطط الهيكلي للمدينة .

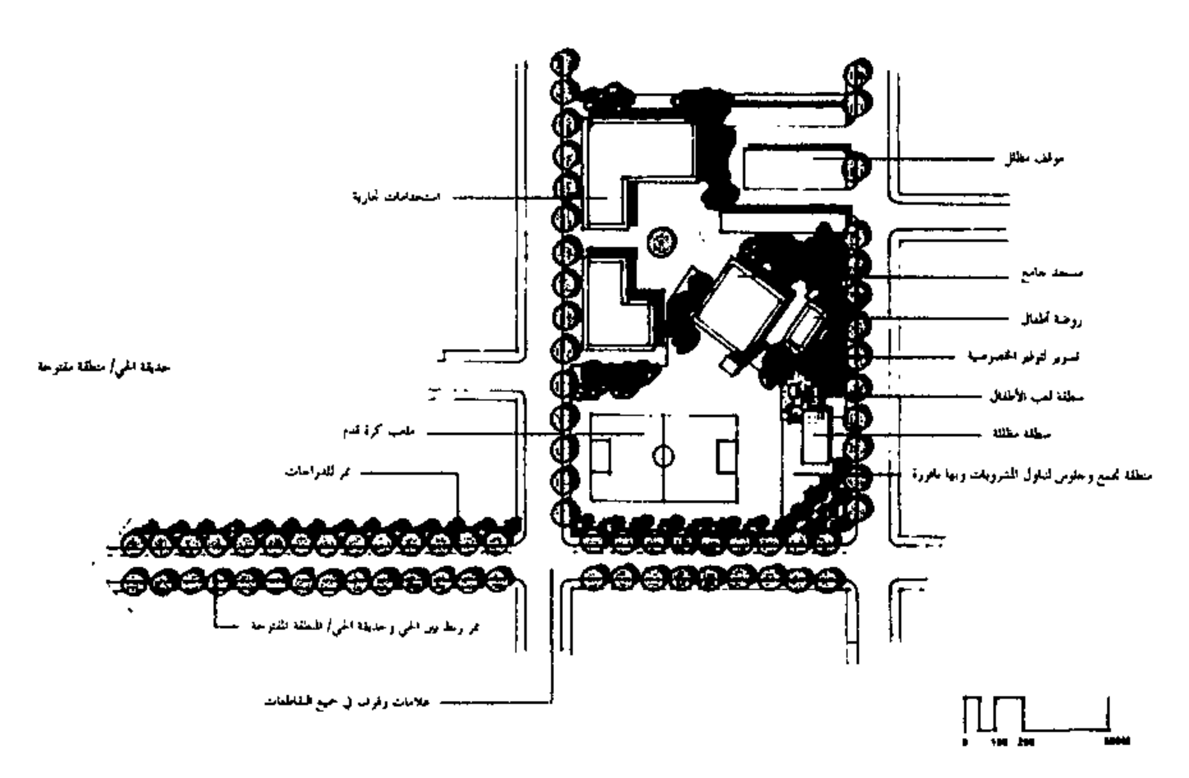
[١] " **المخططات الهيكلية المحلية** " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ١٠-١٣، ١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وقد ركزت المخططات الهيكلية المحلية على الاحياء السكنية من خلال تعريف مفهوم الحارة والحي السكني ودراسة الاوضاع الحالية للاحياء السكنية المعتمدة على النمط الشبكي وباحجام متطابقة وبمساحة ٢كم٢ .

وكذلك ركزت على التعريف المكاني والخدمات العامة وقضايا تطوير الاحياء السكنية من استعمالات اراضي وشوارع وحركة سيارات وخدمات عامة وادارة الانظمة الحضرية وقضايا تحسين وتطوير الاحياء السكنية والمواصفات والقواعد الارشادية للاحياء السكنية وحجم وهيكل الحي ومواقع الوحدات السكنية والخصوصية ...

كما وضعت المخططات الهيكلية سياسات للاحياء التقليدية والشعبية بغرض رفع مستواها وكفاءتها لاستيعاب الزيادة السكنية المستقبلية والمحافظة على الطابع وعمل تجديد عمراني لها وتحسين الاحياء التقليدية والشعبية .



شكل (٣-١٦) حديقة المجاورة السكنية ، رسم توضيحي للمركز

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وقد تم القيام باعداد مخططات هيكلية محلية تعكس وتبلور السياسات الموضوعية لمناطق ذات أهمية خاصة في المدينة يمكن تلخيص أهم وأبرز هذه المخططات في التالي :

أولا: المخطط الهيكلي لمنطقة وسط المدينة والبرنامج التنفيذي لها :

تم وضع مخطط هيكلي لمنطقة وسط المدينة (شكل ٥-٣) يعمل على تحسين المستوى المعيشي والرقي بمظهر المدينة الحضاري ويركز على تحسين العلاقة العمراينة والاجتماعية بين أقطاب المركز الرئيسية وهي منطقة قصر الحكم ومركز الملك عبد العزيز التاريخي وأسواق البطحاء وطريق الملك فهد وإيجاد نواة وحقيقية لمركز حضاري وثقافي يرقى إلى المستوى المطلوب للعاصمة من حيث الوظيفة والجاذبية ، ويحتوي هذا المخطط الهيكلي على حدود واضحة ومفصلة لمنطقة وسط المدينة ومركز المدينة مع وجود خطة خمسية تنفيذية ، وتتكون منطقة وسط المدينة من الاتي :

١- المناطق السكنية : وتحتوي على مناطق تجديد الاحياء الشعبية ومناطق الشقق

٢- مناطق الاستعمالات المختلطة ٠

٣- المناطق التجارية ٠

٤- المقابر ٠

البرنامج التنفيذي لمنطقة وسط المدينة ويشمل ما يلي:-

- تهيئة وسط المدينة من خلال عمل برنامج تنفيذي إداري وعمراني لتهيئة المنطقة لتنفيذ المخطط الهيكلي والذي يشمل إزالة وإدارة جميع العوائق من ناحية الملكيات والجوانب النظامية المختلفة ، ويتوقع أن ينتج من هذه المرحلة إزالة جميع مخلفات المباني المتهدمة وإزالة المباني الآيلة للسقوط والمتهالكة وتنظيف المنطقة لجذب المستثمرين والسكان لها.
- التخطيط والتصميم العمراني للعنصر المركزي (منطقة الديرة) والترابط الوظيفي والفراغي بين منطقة قصر الحكم ومركز الملك عبد العزيز وسوق البطحاء وطريق الملك فهد مع إضفاء التصميم العمراني على ذلك لتدعيم وتحديد مركز المدينة مع تفصيل المواصفات والبرامج المشمولة في المخطط الهيكلي والخاص بهذا الموقع وتسميته مركز الملك فيصل أو مركز الواحة.
- وضع خطة تطويرية متكاملة لتنفيذ وتطبيق برنامج التجديد العمراني على حي شعبي مختار.

ثانيا : المخططات الهيكلية للأحياء السكنية :

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد مواصفات ومعايير فراغية لنوعية وأحجام ا لأحياء السكنية وطرق تخطيطها لتوفير مستويات معيشية أفضل داخل الأحياء السكنية ويتم فيها مراعاة الجوانب الطبيعية كبيئة وطبيعة الأرض ومصارف السيول والمناخ والجوانب الاجتماعية كالخصوصية وحسين الجوار والجوانب الاقتصادية كأحجام قطع الأراضي وعرض الشوارع وخلافة إضافة إلى بيئة المشاه وتوفير الخدمات والمرافق العامة داخل تلك الأحياء، وسوف يتم عمل نماذج لمخططات هيكلية محلية تعكس تلك الجوانب، وقد تم تصنيف تخطيط الأحياء السكنية إلى أربعة اقسام أحياء سكنية قائمة ،أحياء سكنية تقليدية ،أحياء سكنية مخططة غير مطورة ، أحياء سكنية غير مخططة.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وقد اشتملت هذه الدراسة بشكل عام على المواصفات والقواعد الإرشادية للأحياء السكنية والتي شملت العناصر الرئيسية التالية:-

- الملائمة مع التضاريس الحالية.
- الملائمة مع الاستعمالات المجاورة
- أحجام ومساحات الأحياء والتي يفضل أن تكون ١كم٢
- هيكل الحي (نظام التخطيط)
- السلامة التي يجب أن تتوفر بمواصفات بوضع مواصفات للأحياء تشمل هيكل الحركة واتصال الحركة ، ومواقع الوحدات السكنية ، والشوارع ، وتقاطع المرور ، وتنسيق الحركة بين السيارات والمشاة.
- الأمان وتشمل ربط الاستعمالات داخل الحي مع بعضها وزيادة عدد الخدمات وتقليل نقاط اختراق الحي ، وتقليل الكثافات السكنية.
- الخصوصية والتي تعتمد على توجيه المساكن وفراغاتها الخارجية.
- البيئة الصحراوية والأداء المناخي ، وتشمل توجيه شوارع الحي شمال جنوب وتكثيف التشجير.
- التفاعل بين الاستعمالات.
- تطوير المناطق المفتوحة وربطها بالمناطق المفتوحة على مستوى المدينة.

ثالثا : المخططات الهيكلية للمراكز الحضرية :

تم تحديد عدد وأحجام ومواقع المراكز الحضرية، وتم وضع ضوابط التطوير والتصميم العمراني للمراكز والتي حددت أنشطة وتوزيع استعمالات الأراضي والنسب المقررة لتطوير هذه الاستعمالات داخل نطاق كل مركز، والتي سوف تكون الأساس لإعداد مخططات هيكلية تفصيلية للمراكز الحضرية، وتمثل المراكز الحضرية أحد الركائز الأساسية نحن التحويل التدريجي من نظام المركز الأحادي إلى النظام متعدد المراكز لدعم مركز وسط المدينة الحالي ودعماً لمبدأ اللامركزية، وقد تم تحديد مواقع لخمس مراكز حضرية في المدينة وتم اختيار مواقعها وأحجامها بحيث تكون قادرة على دعم ومساندة منطقة مركز المدينة الحالي بدون التأثير على نشاطات المركز الرئيسية في وسط المدينة وهي المركز الحضري الشمالي ،المركز الحضري الشرقي ، المركز الحضري الغربي، المركز الحضري الجنوبي، المركز الحضري الجنوبي الغربي وسيتم العمل على إعداد مخطط تفصيلي للمركز الحضري الشمالي ومخططات تفصيلية للمراكز الحضرية الاخرى .

رابعا : المخططات الهيكلية لاعصاب الانشطة :

تمثل اعصاب الانشطة الواردة في المخطط الاستراتيجي الشامل لتطوير مدينة الرياض أحد أهم عناصر المخطط الهيكلي للمدينة ونظرا لوجود أعصاب أنشطة على عدد من الطرق بالمدينة فقد اقترح تحسين ورفع مستوى بعض هذه الاعصاب من خلال مخططات هيكلية محلية تهدف الى تحقيق التوازن في توزيع الكثافات للاستعمالات المختلفة وايجاد هوية عمرانية واضحة على مستوى المدينة كما انها تتيح ايجاد تميز في الشكل العمراني ونقاط توجيه واضحة على مستوى مدينة الرياض وقد اقترحت هذه الأعصاب لتعزيز توزيع كثافات الاستعمالات المختلفة في اجزاء المدينة وقد تم اختيار الطرق الشريانية الناقلة للحركة والتي تربط مناطق الاعصاب بالقطاع الاوسط من المدينة والقطاعات المحيطة الاخرى وتعمل ايضا بمثابة حلقة وصل بين مركز المدينة والمراز الحضرية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وخلال السنوات الماضية حدث توسع في التنمية الحضرية خارج الكتلة العمرانية ويميل هذا التوسع بشك نحو الشمال والشرق وكانت التنمية بشكل طولي على امتداد الطرق الرئيسة التي تربط المنطقة المركزية مع الاحياء السكنية الجديدة ونظرا للتطوير العمراني السريع في القطاع الشمالي من مدينة الرياض تم وضع أولوية التطوير على عصب طريق الامير عبد الله بن عبد العزيز وشارع عقبة بن نافع كأحد الاعصاب التي تحتاج الى مخطط هيكلي محلي مما يمثل نموذجا لتطوير بقية أعصاب الانشطة الرئيسية الاخرى .

ويقع عصب النشاط ضمن القطاعين الوسطي والشرقي للعاصمة الرياض وهي عبارة عن امتداد شريطي يحوي انشطة ومناطق سكنية على طول امتداد طريق الامير عبد الله بن عبد العزيز وشارع عقبة بن نافع.

خامسا :المخططات الهيكلية المحلية للمناطق الصناعية :

وتشمل الخطوات التالية :

- وضع دراسة لمخطط هيكلي شامل للمناطق الصناعية تشتمل على تحديد نطاقات وأنواع ومواقع المناطق الصناعية وخصائصها بمدينة الرياض .
- إعداد أنظمة التطوير والتصميم العمراني للمناطق الصناعية.
- عمل نموذج لمخطط هيكلي محلي لمنطقة صناعية جديدة ونموذجا آخر لمخطط هيكلي يعني بتحسين منطقة صناعية قائمة .

سادسا : المخططات الهيكلية للضواحي الجديدة :

تضمن المخطط الهيكلي لمدينة الرياض ١٤٤٢هـ ضاحيتين في الشمال والشرق لمواجهة احتمالات الزيادة السكانية للمدينة وتم وضع عام ١٤٣٢هـ موعدا لتقويم قيام هاتين الضاحيتين بناء على المتطلبات السكانية في ذلك الوقت ولا يفترض المخطط عدم تخطيط هاتين الضاحيتين قبل ذلك شريطة ان يلتزم المطورون بوضع مخطط هيكلي لكل ضاحية وذلك لفائدة المطور نفسه لضمان التجانس الوظيفي لعناصر المخطط حتى لا تتأثر المشاريع المختلفة بما يجاورها من تطوير مستقبلي .

سابعا : برنامج تحسين الشوارع الرئيسية :

تهدف هذه المهمة الى وضع الاطار الفني لاجراء التحسينات في ممرات المشاة واثاث الشارع ومداخل الخدمات ومواقف السيارات .

ثامنا : برنامج إعادة تطوير الأحياء السكنية:

سيتم من خلال هذا البرنامج تنفيذ مشروع تجديد كامل لحي سكني قائم بالتعاون مع السكان ورجال الأعمال وممثلي الجهات .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- الخلاصة :

يعد المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض مرجعية تنظيمية، ومخططات هيكلية، وسياسات حضرية، وخطة إدارة حضرية، تمثل في مجموعها برنامج العمل المشترك لجميع المؤسسات العاملة في المدينة، ومرجعية إستراتيجية لجميع البرامج التنفيذية لهذه المؤسسات، بغية توجيه جميع فعاليات النمو في المدينة نحو رؤية مستقبلية محددة.

ويتضمن المخطط وضع رؤية مستقبلية للخمسين عاماً القادمة للعاصمة السعودية، وصياغة إطار استراتيجي للعشرين سنة القادمة لقيادة التنمية الحضرية في جميع قطاعاتها، إضافة إلى وضع خطط تنفيذية للعشر سنوات القادمة.ويعمل المخطط على تعزيز قنوات الاتصال والتنسيق بين جميع الجهات ذات العلاقة من القطاعين العام والخاص والسكان في العملية التخطيطية للمدينة، ويرتكز في تكوينه على المعلومات الحديثة والميدانية المتعلقة بجميع القطاعات المختلفة في المدينة، وذلك بالاستفادة من التجارب الحديثة في التخطيط الاستراتيجي والتقنيات الحديثة في هذا المجال في أشهر مدن العالم.وقد اتبع المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض منهجية عامة تتبع الاسس العلمية في اعداد استراتيجيات التنمية العمرانية التي ترتكز على تحديد الاهداف وتحديد الرؤية وتحديد القضايا الحرجة في المدينة ، ووضع وتطوير البدائل الإستراتيجية وعمل التقييم الشامل واختيار البديل الاستراتيجي المفضل ،والتقييم والموافقة وتحديد القضايا القيادية وتصميم اليات التنفيذ وكذلك المراقبة والمراجعة وذلك مع شركاء التنمية والمشاركين من قطاعات المجتمع المختلفة .ويتكون المخطط الاستراتيجي لمدينة الرياض من ثلاث عناصر رئيسية ،الاستراتيجيات القطاعية ،المخطط الهيكلي العام ،خطة ادارة التنمية الحضرية .

- البرنامج التنفيذي الشامل للمخطط الاستراتيجي :

ويمثل بداية المرحلة التنفيذية وآخر مراحل مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ويشمل مخطط استعمالات الاراضي ، انظمة استعمال وتطوير الاراضي المخططات الهيكلية المحلية .

- مراحل العمل في المخطط الاستراتيجي الشامل :

المرحلة الاولى وتم فيها مراجعة وتقويم الوضع الراهن (الخصائص الاجتماعية ، المنظور الاقتصادي ، استعمالات الارض ، الشكل والهيكل العمراني ،تحديد مناطق الدراسات التفصيلية ،الاسكان ، التطوير الصناعي) ثم تم وضع وصياغة الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض .

المرحلة الثانية :

- الجزء الاول : تحديد الاهداف والقضايا الحرجة ، التوقعات والخصائص السكانية والاقتصادية ،المحددات البيئية ، المعايير والاسس التخطيطية
- الجزء الثاني : وضع البدائل الاستراتيجية (وضع التصورات للعناصر التخطيطية ، تطوير الخيارات المستقبلية ، وضع البدائل الحضرية ، تقويم البدائل الاستراتيجية واختيار البديل الافضل)
- الجزء الثالث: اعداد الاطار الاستراتيجي (اعداد المخطط الهيكلي ، صياغة السياسات الحضرية ، اعداد المخططات الهيكلية ،ايجاز الاطار الاستراتيجي)

المرحلة الثالثة تم فيها وضع آليات التنفيذ (المخطط الهيكلي العام ، السياسات الحضرية ، خطة الادارة الحضرية ،المخططات الهيكلية المحلية) .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٦٩١٦٠٢

وقد تميز المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض بالتالي :

١- اتباع منهجية علمية سليمة في التخطيط الاستراتيجي .
٢- التحليل الشامل والدقيق والدراسات التفصيلية عن كل قطاع من قطاعات التنمية الحضرية والتطوير.
٣- النظرة الشاملة للقضايا الحضرية في إطار شامل وبنظرة بعيدة المدى حيث يمكن القول ان الطرح الشامل للقضايا الحضرية في هذا المشروع ومعالجة جميع القضايا الحضرية بشكل متكامل، وإيجاد علاقة تكاملية وتنسيق تام وبما يرسم من سياسات وخطط لتنمية المدينة، كان من ابرز التجارب التي يمكن الاستفادة منها في تغيير نمط التخطيط السائد حاليا في المملكة.
٤- استخدام التقنيات الحديثة والمتطورة في دراسة واعداد المخطط الاستراتيجي .
٥- بناء نظام معلومات حضري شامل بتقنية حديثة وكوادر فنية مؤهله على أن يحوي قاعدة معلومات ، في مجالات السكان واستعمالات الأراضي والبيئة و النقل والاقتصاد وغيرها، ويعتمد هذا النظام على بنية تحتية حديثه جداً في كافة عناصرها من شبكات وأجهزة وخوادم ووحدات تخزينية ذات سعات عالية مرتبطة بها، مع متطلباتها من وحدات نسخ احتياطية. يساند ذلك توفير خدمات فنية متكاملة من خلال فريق فني متعدد التخصصات لإدارة النظام.
٦- وجود قاعدة معلومات كاملة للمدينة مكانية ووصفية، لمختلف الدراسات المتعلقة بالمدينة والمتمثلة في دراسة استعمالات الأراضي والدراسات السكانية والاقتصادية ودراسات النقل والبيئة ، وأسعار الأراضي ومعلومات عن الخدمات والمرافق ومصادر المياه وكذلك الخصائص الهيدرولوجية والجيولوجية للمدينة، وغيرها، وربط تلك القاعدة بخريطة أساسية رقمية موحدة لمدينة.
٧- توفر أنظمة وتطبيقات تساعد المخططين ومتخذي القرار في إعداد الدراسات واتخاذ السياسات المتعلقة بالمدينة من أنظمة الرسوم الهندسية مثل برنامج التحليل الرياضي (Emme2) لإجراء التحليلات اللازمة لدراسة شبكة الطرق الحالية وبناء الشبكة المستقبلية ، أيضا استخدام أدوات تحليل الشبكة (Network Analysis) في نظم المعلومات الجغرافية في دراسات النقل ، وأنظمة المعلومات الجغرافية سهلت وضع الخطوط المستقبلية للمرافق بناءً على استعمالات الأراضي المستقبلية والتوقعات السكانية ، وقواعد المعلومات الجغرافية، واستخدام برامج ثلاثية الأبعاد لتصور المدينة مستقبلاً ،ونظم التحليل الإحصائية، ونماذج التوقعات البيانية، ونظام البريد الالكتروني، والأنظمة المكتبية [1] .
٨- الربط المتكامل للأجهزة المعنية بإدارة المدينة بنظام معلومات موحد للمدينة .
٩- الاعتماد على الكوادر الوطنية من داخل الهيئة ، والاستفادة من الخبرات المحلية من خارج الهيئة من القطاعات الحكومية والاكاديمية والاهلية ، والاستفادة من بيوت الخبرة المحلية والعالمية التي سبق لها ممارسة التخطيط الاستراتيجي .
١٠- الاطلاع على نماذج مختارة من خبرات بعض المدن العالمية في مجال التخطيط الاستراتيجي الاستفادة من التقنية المستخدمة في هذه المدن .
١١- مشاركة السكان في العملية التخطيطية عن طريق مراجعة ومناقشة الاقتراحات الواردة من مختلف الافراد عبر مايتم طرحه عبر وسائل الاعلام المختلفة ومشاركة بعض فئات المجتمع في حلقات النقاش ، استطلاع اراء السكان بكافة مستوياتهم تجاه مختلف القضايا الحضرية عن طريق المسوحات الميدانية .
١٢- عرض نواتج العمل على الجهات ذات العلاقة ومناقشة وعرض نواتج كل مرحلة واستطلاع مختلف وجهات النظر .

[1] السبيل ، احمد بن محمد " استخدام التقنية في التخطيط الإستراتيجي " مدينة الرياض ، إدارة التخطيط الحضري الاستراتيجي بالهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- أبرز التجارب والدروس المستفادة من هذا المشروع بالنسبة للمخططين السعوديين :

- منهجية العمل حيث ساهمت منهجية العمل التي تم اتباعها خلال هذا المشروع في بناء خبرات وطنية مؤهلة ستكون قادرة على إثراء العمل التخطيطي، ونواة يستعان بها في المستقبل.
- أتاحت الفرصة لجميع الجهات والمختصين والمهتمين والسكان بالمشاركة بجميع مراحل المشروع وعلى جميع المستويات مما أدى إلى ظهور أسلوب جديد في التخطيط اعتمد على اكبر قدر من المشاركة .
- التجربة الجديدة في التخطيط الاستراتيجي حيث لم يسبق وأن شارك أي من الجيل الحالي من المخططين السعوديين في عملية تخطيط استراتيجي شامل ولكن الإصرار والحافز القوى لتحقيق الإنجاز ، وكذلك المكتسبات العلمية والتدريبية والتطبيقية المتراكمة ، والمزج بين عنصري الخبرة والشباب كلها ساهمت في التغلب على هذا الجانب بل وساهمت في خلق جيل ممارس بشكل مهني فاعل للتخطيط الاستراتيجي، وقد كان لدى الهيئة خياران في هذا الإطار.. الأول هو اسناد هذه العملية إلى مكتب استشاري يكون مسؤولاً عن الناتج النهائي ، و بالرغم من سهولة إتخاذ مثل هذا القرار إلا أنه سيكون على حساب الرؤية المحلية لتخطيط المدينة ، وكذلك فقد فرصة المساهمة في الإنجاز بالنسبة للمتخصصين السعوديين ، وكسب الخبرة اللازمة التي سيحتاجها هذا المخطط مستقبلاً وستحتاجها المدينة بشكل عام ، والثاني أن تتم قيادة هذا العمل بواسطة المختصين السعوديين بالهيئة مع تطعيمهم بالخبرات اللازمة من داخل وخارج المملكة في جوانب معينة ومحددة وتكون نسبة القيادة هذه متصاعدة مرحلياً حتى نصل للمرحلة الأخيرة حيث سيكون العمل جميعه مسؤولية داخلية . وقد تم الأخذ بالخيار الثاني.
- صهر الأفكار في بوتقة واحدة حيث يقود هذا المخطط مختصون سعوديون من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ويشارك في إنجازه فئات مختلفة من الجهات الحكومية والقطاع الخاص والأكاديميين والأفراد والخبراء من داخل وخارج المملكة كلهم شاركوا في ورش عمل ولقاءات نظمت للاستماع لجميع وجهات النظر، وكان لزاماً أن تتوحد هذه الأفكار والرؤى في بوتقة واحدة بالرغم من اختلاف التجارب ومناهج العمل والنظرة المستقبلية لكل فئة إلا أن العمل سار كما هو مخطط له ، وقد أتبع في ذلك منهج يعتمد على تسيير الأفكار في اتجاهات محددة مسبقاً مع فتح الباب لأية أفكار جديدة .

وختاماً .. تجدر الإشارة إلى أن المخطط الاستراتيجي لمدينة الرياض يمكن أن يكون مثالاً يحتذى به في مجال استراتيجيات التخطيط الحضري سواءً على مستوى السعودية أو خارجها.

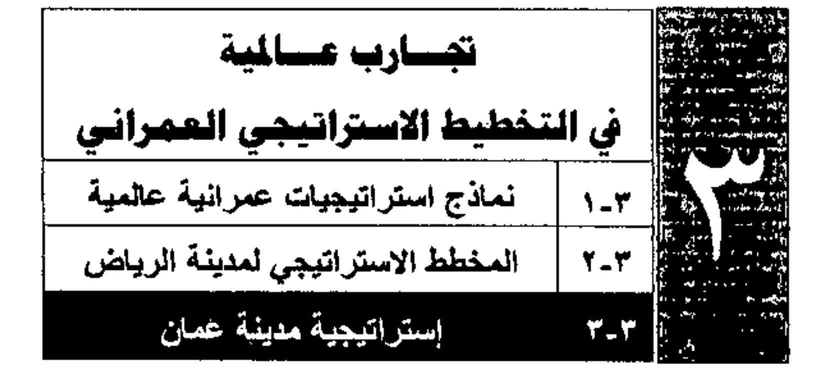
All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

مدى الاستفادة من المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض في اطار البحث :

يمثل المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض تجربة رائدة في مجال التخطيط الاستراتيجي العمراني حيث يمكن اعتباره احد المراجع الهامة في التخطيط ويمكن الاستفادة منه كالتالي :

- صيغت الرؤية المستقبلية بشكل مدروس ومفصل بحيث يمكن صياغة رؤية طويلة المدى مشابهه لمدينة صنعاء ٠
- منهجية خطوات ومراحل العمل في المخطط الاستراتيجي بحيث يمكن اتباع هذه المراحل المذكورة في عمل المخطط الاستراتيجي لمدينة صنعاء ٠
- كيفية وضع البدائل الاستراتيجية وكيفية تطويرها وتقويمها والدمج بين بديلي مراكز النمو ومحاور التنمية حيث يعتبر هذا البديل مناسب مع اسلوب النمو المحوري في مدينة صنعاء ٠
- كيفية تناول المخطط الاستراتيجي للاستراتيجيات القطاعية ، حيث افرد استراتيجية مستقلة لكل قطاع وحدد الاهداف العامة لها ، كما ركزت هذه الاستراتيجيات على تحليل الوضع القائم بشكل دقيق ثم وضعت السياسات وآليات التنفيذ ، يمكن الاسترشاد بهذه الاستراتيجيات القطاعية في مدينة صنعاء ٠
- اسلوب وضع آليات التنفيذ من خلال المخطط الهيكلي العام والسياسات الحضرية وخطة الادارة الحضرية والمخططات الهيكلية المحلية ، حيث يمكن وضع آليات تنفيذ مشابهه للمخطط الاستراتيجي المقترح ٠
- عكس المخطط الهيكلي العام جميع الجوانب المكانية والوظيفية للاهداف الاستراتيجية والسياسات والانشطة الحضرية وحدد توزيع استعمالات الاراضي وعني بوضع الخطوط الارشادية التي تقود التنمية الحضرية المستقبلية بشكل واضح ومميز بحيث يمكن الاسترشاد بهذا المخطط الهيكلي في اعداد المخطط المقترح لصنعاء٠
- اهمية بناء نظام معلومات حضري شامل لمدينة صنعاء بتقنية حديثة وكوادر فنية مؤهله على أن يحوي قاعدة معلومات ، في مجالات السكان واستعمالات الأراضي والبيئة و النقل والاقتصاد وغيرها .
- اهمية وجود قاعدة معلومات كاملة لمدينة مكانية ووصفية لمختلف الدراسات المتعلقة بالمدينة والمتمثلة في دراسة استعمالات الأراضي والدراسات السكانية والاقتصادية ودراسات النقل والبيئة ، وأسعار الأراضي ومعلومات عن الخدمات والمرافق ومصادر المياه وكذلك الخصائص الهيدرولوجية والجيولوجية للمدينة، وغيرها، وربط تلك القاعدة بخريطة أساسية رقمية موحدة لمدينة صنعاء.
- ضـــرورة اســـتخدام التقنيـات الحديثـة والمتطـورة فـي دراسـة واعـداد المخطـط الاستراتيجي .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

الفصل الثالث :

٣ -٣ إستراتيجية تنمية مدينة عمان

- **مقدمة :**

تم اختيار مدينة عمان كحالة دراسية كونها مدينة عربية اسلامية تتشابه في طبوغرافيتها وبيئتها مع مدينة صنعاء وكذلك الحال من الناحية الاقتصادية ، كما أن التحديات الحضرية في مدينة عمان تشبه كثيرا المشاكل التخطيطية التي تمر بها مدينة صنعاء بالاضافة الى توفر المخططات والمعلومات والبيانات الخاصة بالمدينة.

وتواجه مدينة عمان العاصمة عدداً من التحديات الديموغرافية خاصة في النمو السكاني المتزايد خلال العقدين القادمين حيث سيتضاعف عدد سكانها من ٢,٢ إلى ٦,٤ مليون نسمة عام ٢٠٢٥م ، هذه الزيادة السكانية ستتطلب توفير مساحات كافية للسكن والعمل وخدمات اجتماعية وشبكة نقل والخدمات الحضرية الأخرى ، وعليه كان لابد من خطط إستراتيجية لتوجيه هذا النمو بشكل علمي وسليم .

وقد شرعت أمانة مدينة عمان على إيجاد مخطط شامل يدرس الواقع المستقبلي لمدينة عمان ٢٠٢٥م يتحقق من خلال مخرجات المخطط الشمولي توجيه العمران لينسجم مع النسيج الحضري لمدينة عمان لما لها من طبوغرافية خاصة.

إن مخطط عمان هو سلسلة من خطط التطوير المرتبطة ببعضها البعض لمدينة عمان الكبرى (المترو بوليس) كما أن التحدي الرئيسي هو استيعاب النمو السكاني المتوقع حتى عام ٢٠٢٥م ولتحقيق ذلك يجب أن توفر الخطة رؤية للنمو المستقبلي المتوقع للمدينة ، سياسات ضمن أطر لتوجيه النمو الطبيعي ولغاية عام ٢٠٢٥ والعديد من المخططات الشاملة لجميع مستويات التخطيط (على مستوى المدينة المتروبوليس ، منطقة التخطيط ، مخططات محلية)

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- **الأهداف العامة للتنمية الحضرية في الاردن [1] :**

أهم الأهداف التنمية الحضرية في الأردن تنحصر في البنود التالية :

- دعم الميزان الاقتصادي للدولة من خلال إقامة المشاريع الاقتصادية المنتجة ضمن المراكز الحضرية القائمة أو المراد إنشاؤها .
- رفع مستوى المعيشة من خلال توظيف المشاريع التنموية في توفير فرص العمل .
- النهوض بمستوى البنى التحتية للمراكز الحضرية وفق برامج تنفيذية وتطويرية لها .
- تطوير مستوى الخدمات المقدمة في مجالات التعليم والصحة والثقافة والسياحة والخدمات الاجتماعية .
- ضمان استدامة التنمية للمراكز الحضرية والريفية على السواء .
- وقف الزحف الصحراوي وتنمية البوادي والمحافظة على الأراضي الزراعية .
- حماية البيئة وخلق التوازن البيئي والسكاني والاقتصادي بين كافة أقاليم المملكة .
- تطوير واعتماد المعايير المناسبة في إدارة الموارد الطبيعية والبشرية وبشكل شاملٌ لكافة المجالات .

- **السياق الوطني والإقليمي لمدينة عمان [2] :**

إن الموقع الإستراتيجي لمدينة عمان في المنطقة يتحكم بالاقتصاد الوطني ويشكل الأغلبية ويحرك ٩٠% من الاستثمارات على المستوى الوطني بتعداد سكاني ٢,٢ مليون نسمة يقارب ٣٩% من مجموع عدد السكان في المملكة (وأكثر من ٥٠% في حال تعداد سكان الزرقاء)، وتتشارك عمان في التنمية الإقليمية مع كل من بلديات مادبا والسلط والزرقاء وجزء من وادي الأردن ، وفي هذا الإقليم الذي يمر بعدم الاستقرار أصبحت عمان المأوى والملاذ الآمن للكثيرين حيث يجعل من تخطيط المدينة بصفة خاصة وإدارتها تحدياً مربكاً.
وقد ازداد الضغط عليها بسبب النمو المتسارع في عدد السكان والتوسع في المساحة خلال العقد الماضي حيث بلغت مساحة أمانة عمان الكبرى حوالي ٧٠٠كم٢ و خصوصا بعد حرب الخليج الأولى حيث كان هناك تدفق مباشر لحوالي ٣٠٠٠٠٠ نازح مما أدى إلى وجوب إيجاد أداة إستراتيجية لتخطيط المدينة حيث توفر هذه الأداة وبطرق عديدة أسلوباً مجرباً في أغراض التخطيط المتكامل ومجموعة من الأدوات التي تساعد على إرشاد المدينة في إعدادها لاستراتيجياتها للتنمية وخطط الاستثمار .

[1] الصالح ، م/ منذر، صبحي ، م/ سمير " استراتيجيات التنمية الحضرية في المملكة الأردنية الهاشمية " ندوة استراتيجيات التنمية الحضرية في المدن العربية .
[2] مخطط عمان " نمو المدينة الكبرى " تقرير ملخص ، أمانة عمان ،أيار ٢٠٠٨م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣ -٣-١ إستراتيجية تنمية مدينة عمان:

٣-٣-١-١ المشاكل الحضرية لمدينة عمان [١] :

تواجه مدينة عمان العديد من المشاكل في قضايا التنمية الحضرية والشئون المؤسسية وكذلك التنسيق بين الجهات المختلفة في المدينة وغياب المشاركة الفعالة وكذلك المشاكل القانونية ويمكن تلخيص المشاكل التي تخص قضايا التنمية الحضرية في التالي :

- عدم وجود مخطط عام لمدينة عمان "Master Plan" حيث أن الدراسة الموضوعة لعام ١٩٨٧م لم تقر، و معظم التوصيات لم يتم تطبيقها.
- نقص دراسات الجدوى لخطط التنظيم.
- الافتقار إلى سياسات المحافظة على المباني التاريخية، حيث أن التشريعات الحالية تحمي المباني فقط ، النصب التذكارية و المواقع التي يزيد عمرها عن ٥٠٠ عام.
- الافتقار إلى سياسة النقل، حيث يستلزم تحديث لدراسات المرور ومعايير التحكم.
- الافتقار إلى التنسيق بين دوائر الأمانة التي تتعامل مع التخطيط الحضري.

أم ما يخص الشئون المؤسسية فهو الافتقار إلى نظام معلومات موحد حيث إن هناك ازدواجية لنظام المعلومات الجغرافي وكذلك الافتقار إلى الكوادر البشرية المدربة ، إضافة إلى ذلك غياب التنسيق بين أمانة عمان ومزودي الخدمات (الكهرباء ، المياه ، الاتصالات ...) ونقص في تنفيذ مشاريع الطرق المخطط لها والتخطيط العشوائي عند التنفيذ ، أيضا محدودية المشاركة في التخطيط حيث أنها مقتصرة على أشخاص محددين ، وأخيرا عدم تطبيق القوانين الحالية .

٣-٣-١-٢ التحديات الحضرية في مدينة عمان :

- المخطط العام قديم جدا حيث كان آخر مخطط عام أعد في ١٩٨٧م.
- الخطة التشريعية الحالية لأمانة عمان قديمة و غير فاعلة في عملية تنظيم التنمية الحضرية.
- وذلك لقلة التنسيق بين التخطيط الفيزيائي و الدوائر المعنية بالبنية التحتية) كالطرق و إدارة النفايات الصلبة (و المؤسسات التي يديرها القطاع الخاص) المياه، الصرف الصحي ، الكهرباء والاتصالات.
- الاستخدام الغير فعال للأراضي و الخدمات نتيجة لانخفاض الكثافة والانتشار العمراني غير المنسق في جيوب من الأراضي يستعصى الوصول اليها ضمن المدينة وانتشار المناطق العشوائية.
- إقدام السماسرة ومطوري العقارات على تطوير الأراضي على نحو يخالف القوانين والأصول.
- ضعف تطبيق التعليمات و المعايير نتيجة لغياب لأدوات التنفيذية.
- الضعف في كل من التخطيط الحضري و وظائف لإدارة الحضرية.
- الانتهاكات المتكررة التي يقدم عليها المستثمرون في مجالي التخطيط والبناء.
- قلة مشاركة الناس في عملية التخطيط.
- عدم كفاية النفقات المستعادة لأغراض خدمات البنية التحتية.
- عدم توفر الأماكن العامة المفتوحة بشكل كاف (المساحات الخضراء، الأماكن الترفيهية، الحدائق العامة ، المنتزهات، مواقف عامة للسيارات).
- قدم الخرائط الجوية، و غياب التوثيق لعمليات استخدام الأراضي.
- التشريعات والقوانين .

---

[١] الريحاني ، م/ زياد " إستراتيجية تطوير المدينة " أمانة عمان الكبرى ،منتدى تحالف المدن للسياسة العامة ، برنامج نحو مدن المغرب بلا لا أحياء فقيرة ، مراكش ٢٠٠٥م.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٣-١-٣ الأهداف العامة الرئيسية للإستراتيجية[1] :

تركز إستراتيجية تطوير المدينة على الحكم الحضري و الإصلاح البلدي وخطة تحديث للأحياء الفقيرة على نطاق المدينة وتمثل إستراتيجية تنمية المدينة خطة عمل لتحقيق نمو عادل في المدينة بغية تحسين مستوى الحياة لكل المواطنين ، ويتم تطويرها واستدامتها من خلال مشاركة كل الأطراف المعنية بالمدينة وذلك من خلال :

١. تحسين آليات نظام الإدارة الحكومية في المجال الحضري في أمانة عمان من خلال التنمية المؤسسية و تأهيل دوائر و مناطق الأمانة و العمل على كسب رضا المواطنين و زيادة الوعي العام و تحسين أنظمة جمع الإيرادات و الإدارة المالية.
٢. تعزيز أداء دائرة التنظيم و التخطيط في عملية التحسين الحضري و الأماكن العشوائية و تحديث الخطة الشاملة لعمان، و استخدام نظام توثيق متطور للبيانات و استخدامات الأراضي.
٣. تبني عملية تحسين شاملة للمناطق العشوائية ومخيمات اللاجئين وتحسين الخدمات (بالتعاون مع مؤسسة الإسكان و التطوير الحضري).
٤. تعميم تجربة أمانة عمان على البلديات للاستفادة منها.
٥. مشاركة الأطراف المعنية بالأمانة كشركاء استراتيجيين.

٣-٣-١-٤ شركاء تنمية أمانة عمان على المستويين الدولي و المحلي :

يمكن تحديد شركاء التنمية في جهات الدعم الدولي في البنك الدولي World Bank ، المعهد العربي لإنماء المدن AUDI ، مؤسسة التعاون الفني الألماني GTZ ، أما جهات الدعم المحلي فتتمثل في الجامعات الأردنية مثل الجامعة الأردنية ، جامعة العلوم والتكنولوجيا ، جامعة الزرقاء التطبيقية ...، أيضا مؤسسة نهر الأردن ، الوزارات والمؤسسات الرسمية والحكومية مثل دائرة الأراضي والمساحة ، غرفة التجارة والصناعة ،شركة الكهرباء الأردنية ، الاتصالات ...

٣-٣-١-٥ المحاور الرئيسية لمشروع للإستراتيجية[2] :

تمثل الإستراتيجية إطار عمل لتحقيق نمو عادل في المدينة بغية تحسين مستوى الحياة لكل المواطنين ، ويتم تطويرها واستدامتها من خلال مشاركة كافة الإطراف المعنية بالمدينة من خلال التحول من التخطيط العام التقليدي المرتكز على التخطيط الفيزيائي إلى خطة تنموية شاملة مع مراعاة الحاجة إلى المشاركة ، حماية التراث الثقافي ، الديناميكية الرياضية والاجتماعية والتنمية الاقتصادية ، وكذا تعزيز أداء الإدارة البلدية من خلال الخروج عن الإطار التقليدي في تقديم الخدمات وإيجاد نظام إداري يرتكز على الأداء ويستجيب لاحتياجات المواطنين .
كما تهدف الإستراتيجية إلى إيجاد آليات تشاركيه في عمليات اتخاذ القرار من خلال التغذية الراجعة من المواطنين لتشمل إشراك أعضاء مجلس الأمانة واللجان المحلية في المناطق كممثلي عن ناخبيهم ، واستهداف الجماعات الفقيرة والمهمشة من خلال تبني إستراتيجية تطوير شاملة للمناطق الأقل حظا مبنية على التجارب الناجحة في مواقع عدة ، و المباشرة بمنهجية جديدة في عملية التخطيط من خلال إطلاق مبادرة جديدة لخطة تنموية شاملة .

---

[1] خريس ، م / إبراهيم " إستراتيجية تنمية المدينة " امانة عمان الكبرى ،ندوة مدن المعرفة، المدينة المنورة ٢٠٠٥م.
[2] خريس ، م / إبراهيم " أفضل الممارسات في مجال الإدارة الحضرية " منتدى حوض البحر الأبيض المتوسط للتنمية الخامس ، بيروت ، ٢٠٠٦م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٣-٢ مخطط مدينة عمان الكبرى
(النمو الحضري)

بدأت أمانة عمان في إعداد أول مخطط شمولي رسمي للمدينة حيث سيكون هذا المخطط بمثابة برنامج عمل للتطوير المستدام ، ولمساعدة المدينة في تحقيق الأهداف التي خطتها الأجندة الوطنية اذ سيوجه هذا المخطط نمو المجتمع ويعالج عدة قضايا كالموارد والتراث الثقافي والموروث الطبيعي والمواصلات والبنية التحتية وتطوير المجتمع ، وتركز أمانة عمان على إعداد مخطط مدينة عمان الذي يعتمد على مشاركة المجتمع والتي تعكس الرؤية التي يريدها المجتمع ولا يعتمد على ردود الأفعال التي تواجه المشاكل الحالية .

أن مخطط عمان عمل قيد الانجاز إلى الآن حيث تم بناؤه وصقله على مستويات التخطيط المختلفة وسيقود التنمية الحضرية لغاية عام ٢٠٢٥م ، ويمثل المخطط إلى حد ما أسلوب غير تقليدي في التخطيط المدني والحضري والتخطيط المحلي .

وعادة ما يتم هيكلة المخططات الشمولية التقليدية من الأعلى إلى الأسفل ، أي بدءا بنطاق المدينة الكبرى نزولا إلى الأحياء الصغيرة بتتابع أكثر تفصيلا ، أما مخطط عمان الكبرى فيجري العمل فيه على جميع المحاور في نفس الوقت أي من الأعلى إلى الأسفل والعكس .

وقد تم تطوير مخطط عمان بناء على توجيهات ورؤى مشتركة بين أمانة عمان وأعضاء مجلس البلدية والوزارات وأعضاء مائدة الأمين المستديرة ومهندسي التخطيط الحضري والعديد من شخصيات مدينة عمان المعنيين .

إن مخطط عمان هو سلسلة من خطط التطوير المرتبطة ببعضها البعض لمدينة عمان الكبرى (المترو بوليس) والتحدي الرئيسي هو استيعاب النمو السكاني المتوقع حتى عام ٢٠٢٥م ولتحقيق ذلك يجب أن توفر الخطة ما يلي :

- رؤية للنمو المستقبلي المتوقع للمدينة
- سياسات ضمن أطر لتوجيه النمو الطبيعي ولغاية عام ٢٠٢٥
- العديد من المخططات الشاملة لجميع مستويات التخطيط (مستوى المدينة المترو بوليس ، منطقة التخطيط ، المخططات المحلية)

٣-٣-٢-١- الرؤية :

"عمان المدينة " القابلة للحياة " هي المدينة المنظمة...ولها روح "

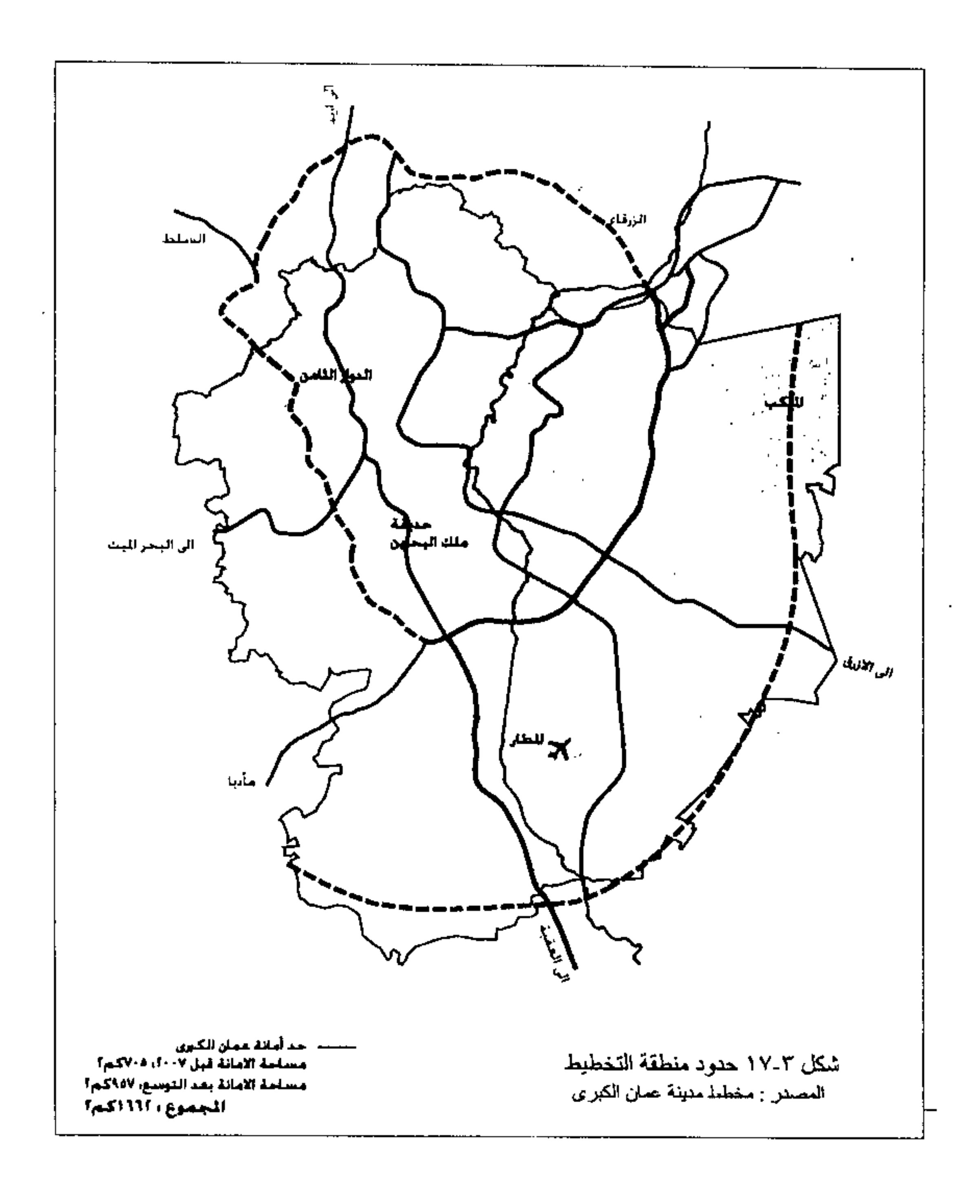
الأهداف المستقبلية لمدينة عمان :

- مدينة خضراء وصديقة للمشاة
- مدينة ينسجم بعدها الإنساني مع نسيجها العمراني
- مدينة تحافظ على تراثها وعراقتها
- مدينة تحتضن الثقافات وتزخر بالنشاطات
- مدينة آمنه ، فخورة شامخة ومضيافة
- مدينة عصرية وذكية
- مدينة ذات كفاءة وفعالية
- مدينة تحقق الاستدامة وتحافظ على البيئة

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٣-٢-٢ حدود منطقة التخطيط :

إن حدود مدينة عمان الكبرى (المترو بوليس) تستخدم لتحديد مناطق التخطيط على مستوى المدينة في مخطط عمان الكبرى ، وهذه المنطقة بمساحة١,٦٦١,٩٠٤ دونم أي ما يساوي (١,٦٦٢كم٢) [1] وتشمل المناطق التي تم دمجها في عام ٢٠٠٧ م.



شكل ٣-١٧ حدود منطقة التخطيط

المصدر : مخطط مدينة عمان الكبرى

---

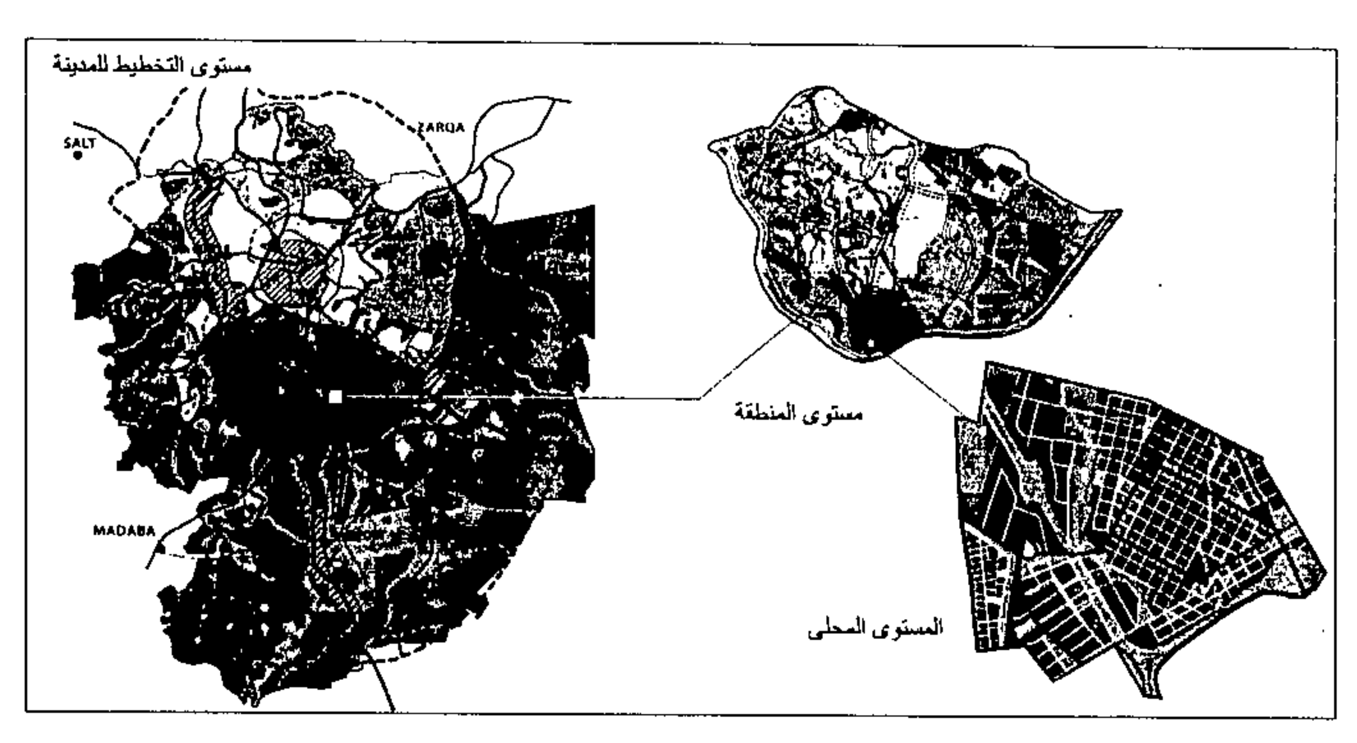
[1] الكيلومتر المربع يساوي ألف دونم

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٣-٢-٣ مستويات التخطيط :

تشتمل خطة عمان على هرم من مستويات التخطيط المتسلسلة تنازلياً ومحتوياتها التفصيلية الموازية (الشكل ٣-٢٥):

- **مستوى المدينة المترو بوليس :** يتعلق بمنطقة التخطيط على مستوى المدينة والبالغة مساحتها ١٦٦٢.١كم٢ . وهو المستوى المعتمد لخطة النمو على مستوى المدينة المترو بوليس .
- **مستوى منطقة التخطيط :** سيتم تقسيم منطقة التخطيط الكبرى إلى ثمانية مناطق تخطيطية لتوفير مستوى تفصيلي أدق ، وعند اكتمال المخططات لهذه المناطق ستشتمل على استعمالات الأراضي الرئيسية وشبكة الطرق الرئيسية .
- **المستوى المحلي :** وستطبق على ٢٢٨ حي قائم ، ويمكن تقسيمها إلى بلوكات تخطيطية أصغر ، والمخططات المحلية لهذه الأحياء ستكون أكثر دقة حيث ستشتمل على تفاصيل تخطيطية مثل الأحكام التنظيمية وشبكة الطرق المحلية .



شكل ٣-١٨ مستويات التخطيط

المصدر : مخطط مدينة عمان الكبرى

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣ -٣-٣ خطة نمو المدينة الكبرى (المترو بوليس)

اعتبر مخطط عمان إن خطة نمو المدينة المترو بوليس هي المكون الرئيسي لمخطط عمان وتحدد إطاراً عاماً يوحد وينسق جميع أجزاء المخططات وهذا الإطار فراغي وهيكلي في طبيعته ولكنة مدعم بسياسات ، وآليات خطة نمو المدينة المترو بوليس تجيب على الأسئلة الجوهرية المتعلقة بمستقبل الامتداد الحضري لمدينة عمان حتى عام ٢٠٢٥م

- أين يجب أن تنمو المدينة وأين يجب أن يتم تحديد النمو للمدينة ؟
- كيف يجب أن تتم هيكلة تنظيم تجزئة تمويل النمو للمدينة ؟
- ما هي السياسات التي يجب أن توجه نمو المدينة ؟

٣-٣-٣-١مبادئ التخطيط والتطوير:

أخذت خطة النمو على مستوى المدينة بعين الاعتبار المبادئ والضوابط التخطيطية التالية:

- تشجيع النمو الحضري المكثف بهدف الاستفادة القصوى من الخدمات القائمة وتشجيع زيادة استخدام نظام النقل العام وتحسين سهولة وصول المشاة وتمكين القدرة للحصول على السكن المناسب لجميع مواطني أمانة عمان الكبرى .
- توجيه النمو نحو المناطق المبنية القائمة بهدف الاستفادة من الخدمات القائمة وكذلك نحو المناطق الجديدة المخصصة للتوسع والواقعة بالقرب من مركز المدينة .
- تشجيع الاستعمال المتعدد بحيث يتم دمج الاستعمالات السكنية والوظيفية بوجه الخصوص وذلك بهدف إنشاء تعددية من شرائح الدخل المختلفة وتقليل التنقل اليومي للسكان .
- تشجيع الفوارق الواضحة بين التجمعات الحضرية وشبه الحضرية والمجتمعات التقليدية وذلك لغايات حماية الأراضي الزراعية والعناصر البيئية القيمة ودعم أساليب الحياة التقليدية .
- تركيز سياسة نظام المواصلات في أمانة عمان الكبرى على نقل الناس والبضائع بدل من التركيز على حركة المركبات .
- تشجيع نظام النقل العام وتطوير نظام مواصلات عام متعدد الخيارات .
- توفير بيئة آمنة ومناسبة للمشاة ومتكاملة مع وسائل المواصلات الأخرى .
- المحافظة على التراث الحضاري للمدينة بما في ذلك التراث المعماري الحضري والآثار .
- وضع نظام موروث طبيعي مترابط يحمي ويربط الملامح البيئية المهمة ، الغابات والوديان والأراضي المرتفعة والصحاري والطبقات المائية ، وفي نفس الوقت تضم ممرات مشاة وحدائق في جميع أنحاء المدينة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٣-٣-٢ سيناريوهات نمو المدينة المترو بوليس [١]:

يستند المفهوم الأساسي لخطة النمو على مستوى المدينة المترو بوليس على اختبار ثلاثة سيناريوهات بديلة للتوسع والتكثيف البيني واستغلال الأراضي الخالية لاستيعاب النمو السكاني المتوقع لعام ٢٠٢٥م (الشكل ٣-٢٦) وبتطبيق مبادئ التخطيط والتطوير تم تقييم السيناريوهات الثلاثة والسيناريو الأفضل أصبح السيناريو الأساس لخطة النمو على مستوى المدينة المترو بوليس .

<u>السيناريو الأول</u> : يستمر نمو المدينة بنفس الطريقة التي نمت فيها في السنوات ١٠-١٥ الماضية بشكل أساسي من خلال التوسع الخارجي باتجاه الأراضي الخالية وبنفس الكثافة السكانية الحالية بواقع ٥ أشخاص للدونم هذا السيناريو سيؤدي إلى ملء معظم أراضي أمانة عمان الكبرى بحلول عام ٢٠٢٥ وسيتطلب تطوير معظم الأراضي الصالحة للزراعة .

<u>السيناريو الثاني</u> : تنمو المدينة من خلال تركيب متساوي من كل من التكثيف البيني للمناطق القائمة (أنظر المصطلحات) والتوسع الخارجي باتجاه الأراضي الخالية وبكثافة سكانية بواقع ١٠ أشخاص للدونم وسيتم استيعاب النمو في هذه الحالة ضمن حدود ممر عمان التنموي ولكنة سيتخطى هذه الحدود من ناحية منطقة سحاب – الموقر وبعض المناطق المحدودة الأخرى .

<u>السيناريو الثالث</u> : تنمو المدينة عن طرق التركيز الأكبر على التكثيف البيني مصحوباً بزيادة الكثافة مما سيؤدي إلى تقليل التوسع نحو الحواف وزيادة في الكثافة السكانية لتصبح ١٠ شخص للدونم وسيتم استيعاب النمو كاملاً داخل حدود ممر عمان التنموي .

ومن خلال استعراض وتحليل السيناريوهات الثلاثة اعتبر السيناريو الأول غير مستدام وليس في المتناول وسلبي لطبيعة عمان الحضرية اما السيناريو الثالث اعتبر قابل للإنجاز جزئياً بسبب ظروف التطوير الحالية والضغوطات والعوائق وتم اختيار مزيج من السيناريوهين الثاني والثالث وذلك بدمج متطلبات الأرض من السيناريو الثاني مع بعض من ملامح التكثيف البيني وزيادة الكثافة من السيناريو الثالث .

[1] **"The Amman Plan** Metropolitan Growth" Report , Published by Greater Amman Municipality , May 2008.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

	السيناريو الأول توسع فقط	السيناريو الثاني تكثيف بيني + توسع	السيناريو الثالث تكثيف بيني + زيادة الكثافة + توسع
الحاجة للمساحة لكل شخص/دونم	٥	١	١٥
المنطقة الحضرية كم²	٨٤٠	٣٤٠	١٧٠
مساحة الأراضي القابلة للزراعة المتأثرة كم²	٤٧٤	٢٢٥	٩٦
تكلفة الطرق والبنية التحتية – مليار دينار	١٫٥	١٫٥	١٠

شكل (٣-١٩) سيناريوهات النمو الحضري لمدينة عمان

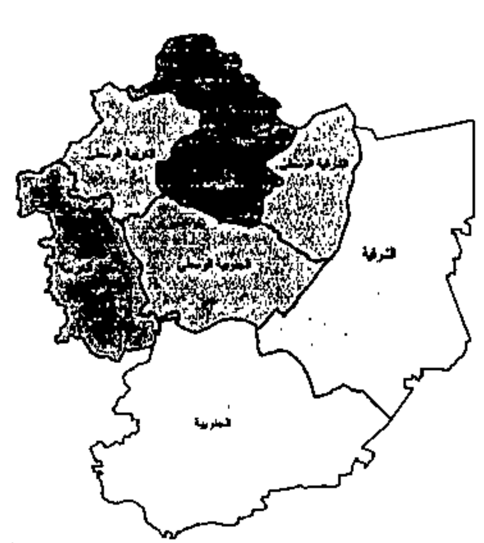
المصدر : مخطط مدينة عمان الكبرى

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٣-٣-٣ خطة نمو المدينة المترو بوليس (العناصر) [1]:

اقترحت خطة عمان أن يتم تقسيم منطقة التخطيط على مستوى المدينة المترو بوليس الى ثمانية مناطق تخطيطية (٣-٢٧) خمسة منها يقع ضمن المغلف الحضري توفر مناطق التخطيط حدود تخطيط منطقية لإنجاز مرحلة التخطيط التفصيلي اللاحقة وابتكار مخططات المناطق المستقبلية ، وتم تحديد مناطق التخطيط المختلفة مع الأخذ بعين الاعتبار بعض أو كل من المعايير التالية :

- الخصائص العمرانية المتشابهة
- التوزيع الجغرافي
- الحدود الطبيعية ، الطرق الرئيسية والمعالم الطبيعية
- الموقع بالنسبة لممر عمان التنموي (ضمنه أو خارجه)
- حدود القرى والأحياء
- الحدود الإدارية الأولى



شكل ٣-٢٠ مناطق التخطيط

وهذه الخطة ستوفر إطارا فراغيا للنمو وسياسات لتوجيه المنطقة التفصيلية المستقبلية ومحاور التخطيط والمخطط المكاني الكامل حيث سيتم استعراض عناصرها كالتالي :

١- مناطق النمو الرئيسية (Primary Growth Areas)

حددت خطة النمو على مستوى المدينة المترو بوليس مناطق للسكن والعمل والمحاور الرئيسية للمدينة المترو بوليس ومراكز النمو ضمن مناطق النمو الرئيسية كما حددت خطة النمو المغلف الحضري والذي يحتوي مركز المدينة الحالي والمناطق المبنية لمدينة عمان والامتداد خارج حدودهما ضمن المناطق المحددة لهذه الغاية ليتوافق مع مسار ممر عمان التنموي هذا المغلف الحضري سيستوعب ٨٥% من النمو المتوقع لمدينة عمان شكل ٣-٣٢.

---

[1] "The Amman Plan Metropolitan Growth" Report , Published by Greater Amman Municipality , May 2008.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

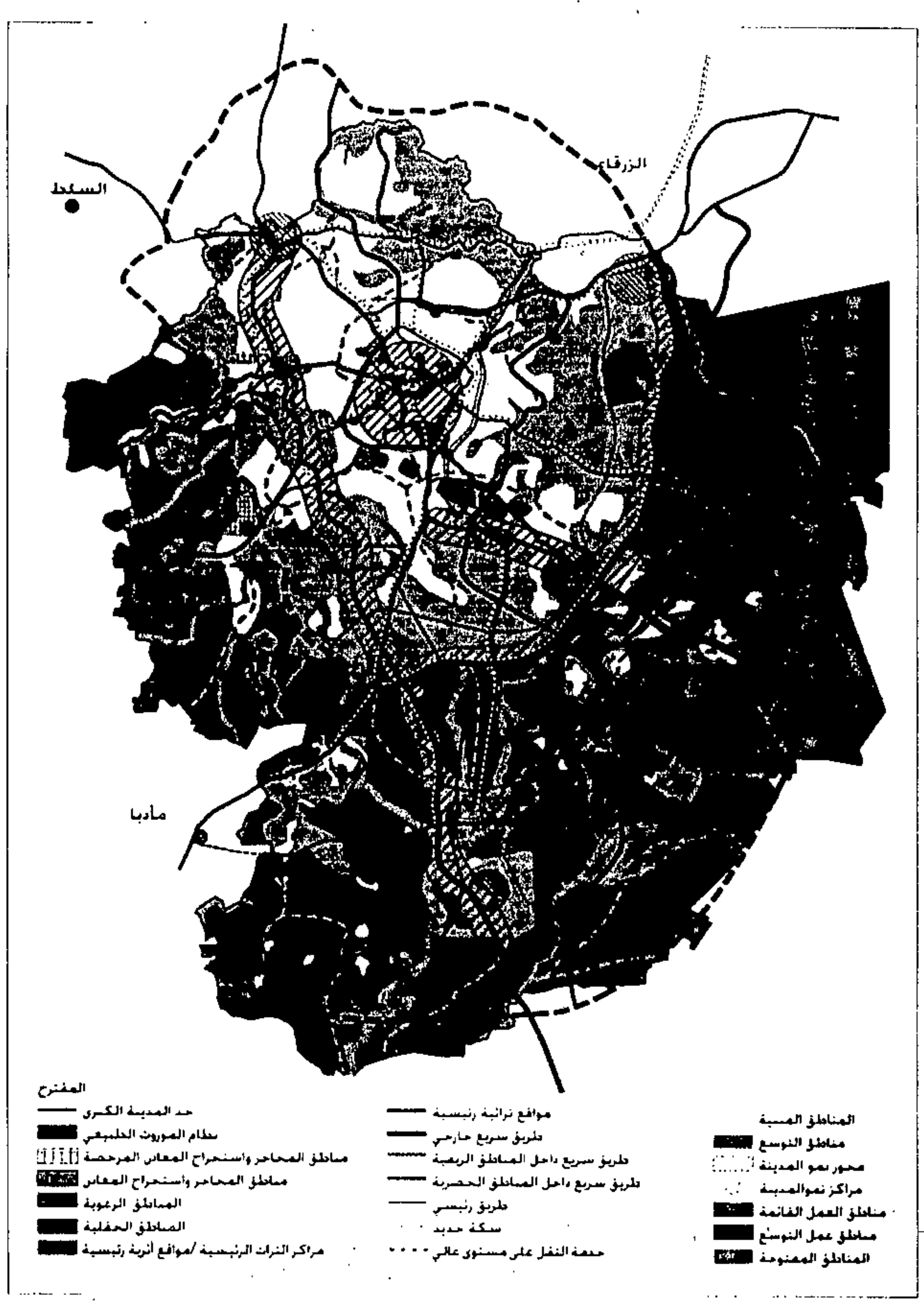
- مناطق الاستقرار (Settlement Areas)

وهي المناطق الحضرية القائمة ، وبحسب الإسقاطات الواردة في الخطة لأعداد السكان المتوقعة فإن عدد السكان داخل حدود أمانة عمان الكبرى على التقدير الحالي والذي يبلغ ٢,٢ مليون نسمة سيزداد ليصبح ٦.٥ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٢٥م الأمر الذي سيتطلب ١,٣ مليون وحدة سكنية جديدة حيث ستوفر الخطة إطاراً أو منهجية لنمو مناطق الاستقرار لاستيعاب أغلبية النمو الحضري والأعمار داخل المغلف الحضري (الأراضي الوقعة ضمن حدود الأعمار) بينما يتم السماح لنمو محدود وبمساحة قليلة خارج هذا الحد ، ستتمركز ٨٥% تقريباً من الوحدات السكنية الجديدة في المناطق داخل المغلف الحضري بينما الـ١٥% المتبقة ستتواجد في مناطق النمو الرئيسية خارج المغلف الحضري وبمساحة محدودة داخل المناطق الزراعية .
وستشمل مناطق النمو الرئيسية الاستعمالات التالية :

- مناطق الاستقرار المبنية :
تحث خطة عمان على تسهيل النمو ضمن المناطق المبنية أو القائمة من خلال التكثيف العمراني البيني وزيادة الكثافة تقارب نسبة الأراضي الخالية ضمن المنطقة المبنية الـ٤٠% مما يوفر مساحة واسعة للتكثيف البيني بالإضافة إلى أن أجزاء معينة من عمان مثل العبدلي تم المصادقة على إعادة أعمارها عن طريق زيادة الكثافة ، وستتواجد ٤٥% من الوحدات السكنية الجديدة ضمن المغلف الحضري .

- مناطق توسع الاستقرار :
يوفر ممر عمان التنموي حداً واضحاً ومناسباً للنمو الحضري سمي بالمغلف الحضري ويتوقع أن يحتوي معظم النمو المتوقع مناطق توسع الاستقرار والتي ستقع بشكل رئيسي ضمن المغلف الحضري ولكن أيضا ضمن مناطق النمو الرئيسية خارجه ، إن النمو المتوقع خارج الغلاف الحضري يتوقع أن يؤمن سكن الى ما يقارب ٧٠٠.٠٠٠ مواطن خصوصاً في مركز النمو الرئيسي المحدد حول بلدة الجيزة المجاورة للمطار بينما خارج المغلف الحضري وخارج مناطق الاستقرار المبنية ومناطق التوسع المحددة لن يسمح بالأعمار إلا إذا كان هذا الأعمار سكني قليل الكثافة مرتبط بالزراعة وحسب الأحكام السارية علية حالياً .
سيتم إنشاء ٥٥ % من الوحدات السكنية الجديدة في مناطق توسع الاستقرار داخل المغلف الحضري ، بالإضافة الى النمو الطبيعي لمناطق الاستقرار فإن أحكام السكن وسهولة الحصول عليه تشكل عنصراً أساسياً في عملية تطوير المدينة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل (٣-٢١) مناطق النمو الرئيسية لمدينة عمان
المصدر : مخطط مدينة عمان الكبرى

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

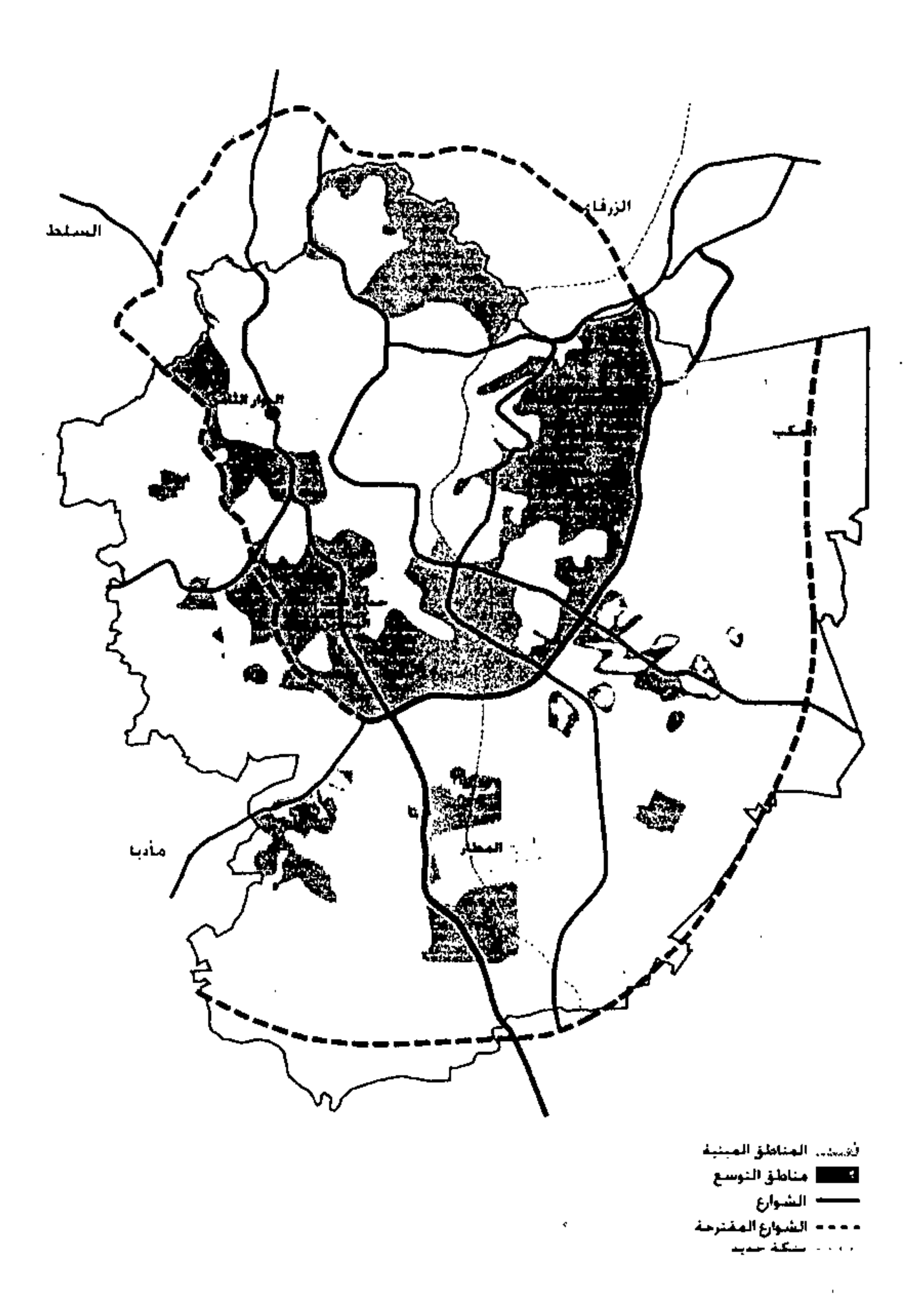
- مناطق الإسكان :
أصبح إمكانية امتلاك المسكن مسألة في غاية الأهمية في عمان بسبب التضخم في أسعار الأراضي وتكاليف البناء وأسعار الطاقة وإزالة قيود الإيجارات بحلول عام ٢٠١٠م ، وتأتي الحاجة الملحة لتأمين المسكن المناسب في تزايد مع دخول ٣٠.٠٠ أسرة جديدة إلى سوق الطلب سنوياً ، في حين أن معدل دخل الأسرة في عمان يبلغ ٥٧٦دينار شهرياً في حين أن العديد من الأسر تنفق أكثر مما ترصد للحصول على مسكن .
وبالرغم أن أمانة عمان الكبرى ليست مسؤولية بشكل مباشر عن الإسكان إلا أن بمقدورها دعم توفير السكن المناسب من خلال النظر إلى الإمكانيات التالية :
- تقدير رصيدها من الأراضي المملوكة لها وتحديد الفائض منها والمناسب للسكن وذلك بالتشارك مع الحكومة المركزية والقطاع الخاص .
- توفير أحكام إضافية تشجيعية للمطورين الملتزمين بإنشاء السكن المناسب .
- إدخال أحكام مرنة لتوفير زيادة في الكثافة وبدائل للتطوير في بعض المناطق كجزء من نظام الأبنية والتنظيم الجديد ستنظر أمانة عمان الكبرى في توفير ارتفاعات إضافية للمباني على افتراض أن البناء قادر على التحمل انشائياً ،البنية التحتية قادرة على تحمل الزيادة في الكثافة
- التعاون مع القطاع الخاص والأتحادات المهنية والحكومة المركزية للإيجاد وتشجيع أساليب بناء حديثة بتكلفة أقل .

- المحاور الرئيسية ومراكز النمو على مستوي المدينة :

تشمل المحاور الرئيسية للمدينة الكبرى طريق المطار القائم ، طريق سحاب الموقر، وممر عمان التنموي المقترح (تحت الإنشاء حالياً) ،طرق الحزام الخارجي المستقبلي (مرحلة التخطيط حالياً) وإذا ما تم ربطها مع بعضها البعض فان هذه المحاور الثلاث ستوفر لسكان عمان سهولة الوصول الآمن إلى جميع أنحاء المدينة كما أن هذه المحاور ستوفر :
- ممر رئيسي لخدمات النقل العام والمرور
- خيارات التطوير متعدد الاستعمال
- معالم خضراء متكاملة
- قناة مواصلات اقتصادية لحركة البضائع

وفي المقابل فإن هذه المحاور ستحتوي على سلسلة جديدة من مراكز النمو على تقاطعات المحاور مع بعضها البعض هذه المراكز ستساهم في تحديد البوابات الرئيسية من والى عمان كما أنها ستساهم في :
- تأمين معابر للمرافق الترفيهية الرئيسية والمتنزهات الكبرى
- تكامل خدمات النقل العام على أعلى مستوى
- دمج خيارات واسعة من الاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية عالية الكثافة ضمن إطار عام مؤلف من متنزهات رئيسية وفرعية ،الميادين العامة وأماكن للمشاة ،الفضاءات المفتوحة والحدائق العامة .
- دعم الحفاظ على البيئة الطبيعية أو شبه الطبيعية و المواقع ذات المزايا الحضارية والثقافية أو الجميلة
- تحسين الوضع الصحي و النوعية العامة للحياة.
وسيتم شرح هذه المحاور لاحقا بالتفصيل .

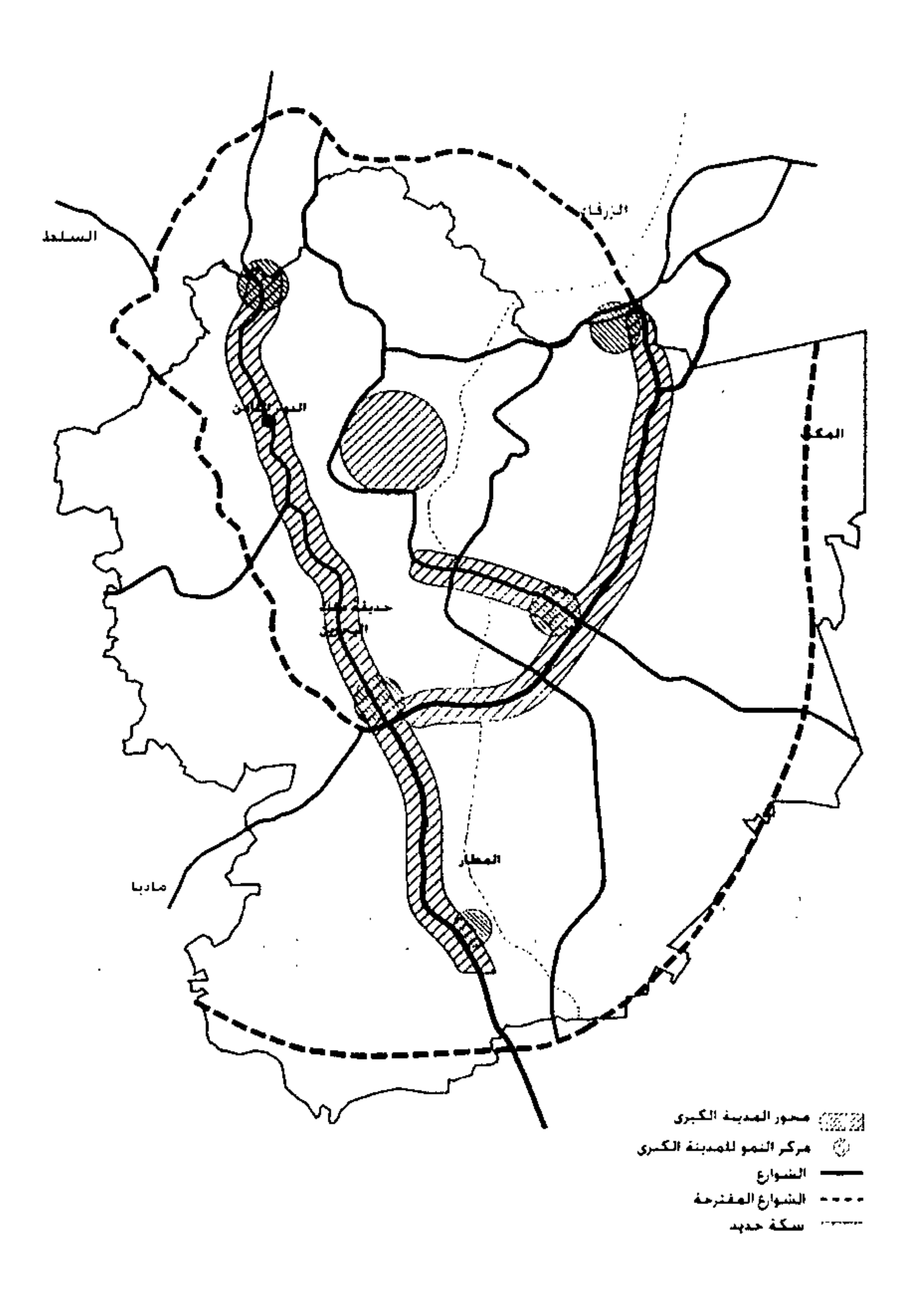
All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل ٣- ٢٢ المناطق المبنية ومناطق التوسع في مخطط عمان الكبرى

المصدر : مخطط مدينة عمان الكبرى

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

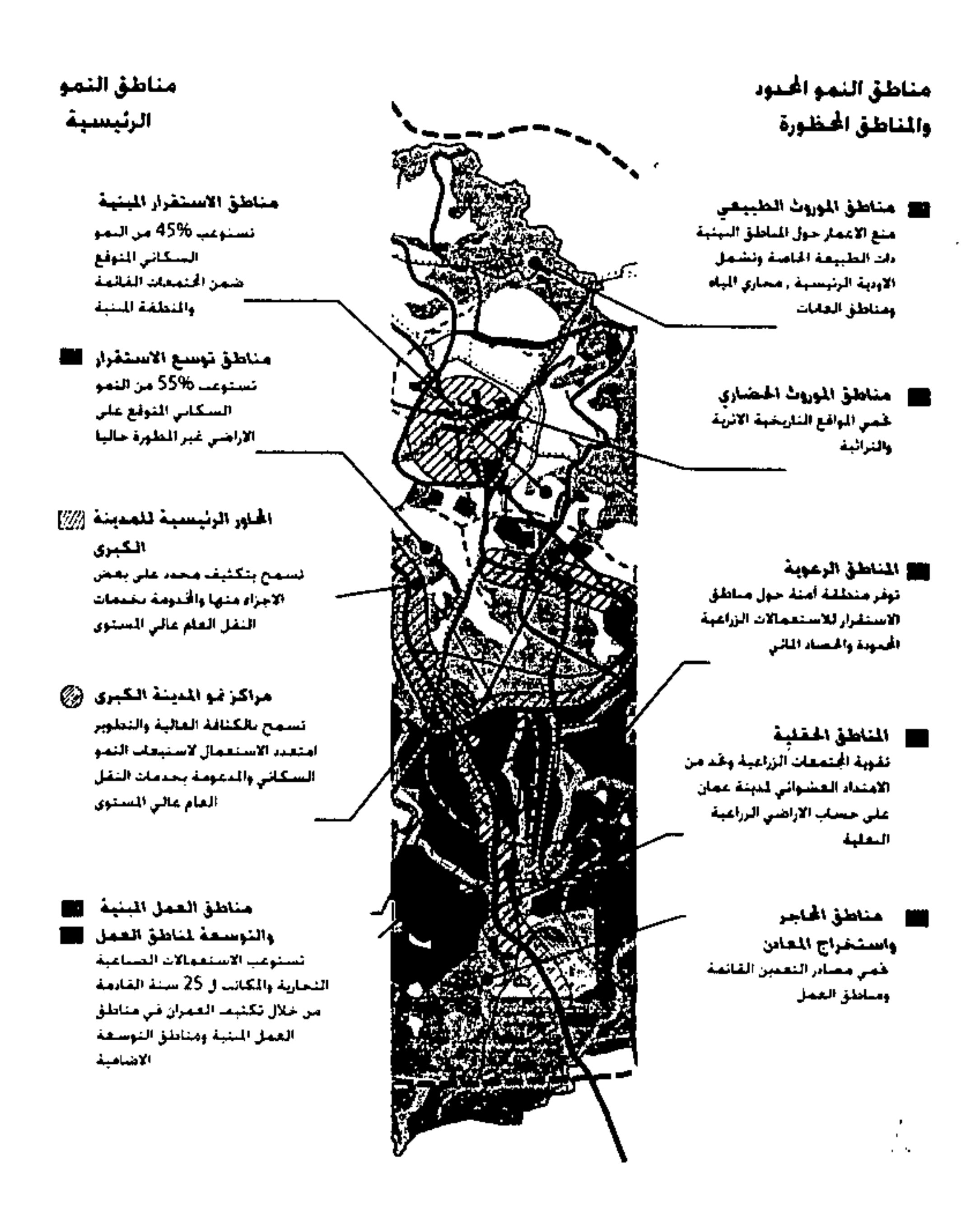


شكل ٣-٢٣ المحاور الرئيسية والشوارع في مخطط عمان الكبرى

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢ـ مناطق النمو المحدود والمناطق المحظورة (Limited or No Growth Areas) :

وتضم هذه المناطق مناطق الموروث الطبيعي ومناطق الموروث الحضاري والأراضي الزراعية ومناطق المحاجر والتعدين حيث سيسمح بإعمار محدود بما يتوافق والاستعمال الرئيسي .



شكل ٣ـ٢٤ مناطق النمو الرئيسية والنمو المحدود والمناطق المحظورة

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- مناطق الموروث الطبيعي :
لا يزال في عمان بعض من مناطق الموروث الطبيعي المتبقي والذي يغطي أجزاء ضئيلة من منطقة عمان ولكن معظمها يتواجد على أراض ذات تضاريس وعرة وتربة فقيرة ضحلة وبشكل عام فإن مناطق الموروث الطبيعي قد تدهورت بشكل ملحوظ مع وجود العديد من الفرص لتحسينها وبناء على ذلك فإن نظام الموروث الطبيعي يوفر الحماية لهذه المناطق الطبيعية بما فيها الحدود المائية الرئيسية والوديان والحياة البرية والغابات و يتضمن نظام الموروث الطبيعي الميزات التالية كقيم لتخفيف الممارسات العامة الخاطئة :

- الغابات وتشمل الغابات الطبيعية والمزروعة .
- المناطق المعاد تأهيلها أو ترميمها ، بما في ذلك المحاجر ومواقع التعدين الأخرى والوديان والمنحدرات الوعرة .
- الأودية الرئيسية و يتضمن ذلك سياج بعرض ٣٠٠ متر يحيط بالأودية الرئيسية .
- الملامح الطبيعية الهامة مثل المناطق المرتفعة والمنحدرات الحادة .

- مناطق المحاجر واستخراج المعادن :
كانت عمان في جوهرها مدينة لاستخراج المعادن فهي مبنية من الحجر المستخرج من التلال المحيطة بعمان حيث أن ميزات عمان المعمارية تتحدد بهذه العلاقة ما بين البيئة المبنية وبين التحويل الماهر لمصادر نسيجها الحضري بالتوافق مع الطراز الحضري العماني المميز فسوف تستمر المحاجر والى أقل حد مناطق استخراج المعادن داخل المدينة لضمان استمرار بناء عمان من المصادر المحلية باستخدام مهارات محلية وبناء على ذلك فإن خطة النمو على مستوى المدينة ستوصي بالتالي :

- حماية أراضي المصادر الطبيعية الحالية كونها مناطق عمل هامة .
- ضمان الممارسات المستدامة فيما يتعلق باستخراج المعادن والمحاجر .
- ضبط إنشاء كسارات جديدة ضمن حدود أمانة عمان الكبرى .
- إعادة تأهيل المحاجر القديمة لإدراجها ضمن نظام الفضاءات المفتوحة .
- حماية المحاجر ذات القيمة الحضارية وتشمل مواقع المحاجر الرومانية .

- المناطق الزراعية :
إذا تم الاهتمام بها ودعمها من خلال التخطيط والسياسات فإن الزراعة المحلية ستعود على المدن بفوائد عديدة وتشمل روابط اقتصادية قوية بين المجتمعات الحضرية والزراعية بسبب الأسواق المشتركة وحجم السوق مثل الأسواق المتخصصة للمنتجات ذات القيمة المضافة (البضائع العضوية) غذاء آمن بسبب اعتماده على المنتج الزراعي وتخفيض فقدان الطاقة والحد من التلوث نتيجة استخدام أقل لوسائط نقل البضائع وتقليل الغازات المنبعثة من البيوت الزجاجية من خلال نزع الكربون من المزروعات الحقلية ، لجميع هذه الأسباب فإن المخطط الزراعي المنبثق عن خطة نمو المدينة المترو بوليس سيركز على :

- حماية والحفاظ على المصادر الزراعية القيمة لاسيما الأراضي الزراعية المروية بالمطر .
- التقليل من الزراعة المروية وتحسين جودة المياه المستعملة للزراعة .
- دعم وتيسير الزراعة الحضرية بزيادة تجميع الحصاد المائي والمحافظة علية .
- تضمن استخدامات متوافقة في مناطق المتاخمة للأراضي الزراعية .
- تشجيع المشاريع الزراعية المستدامة بيئياً وذات قيمة مضافة مثل الزراعة العضوية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- مناطق الموروث الحضاري :

يلتقي سكان عمان يومياً مع التاريخ ضمن شوارع المدينة ومبانيها ومقاهيها وطبوغرافيتها وقناطرها فتاريخ عمان يمنحها هوية وموقع على الخارطة العالمية وهدف نظام الموروث الحضاري هو وضع أساس لحماية خصائص الموروث الحضاري وإعادة تأهيله والحفاظ علية ولأول مرة في عمان سيوضع نظام الموروث الحضاري لتعزيز القديم بالمعاصر ضمن إطار عام محدد إن خطة نمو المدينة ستوصي بالتالي :

- تحديد مراكز التراث الرئيسية والمحاور والمناطق والمواقع الأثرية على مستوى المدينة المترو بوليس .
- تحديد العناصر التراثية الرئيسية ودمجها مع عناصر المدينة الأخرى .
- تشجيع التراث الحضاري في المدينة بما يعكس الثقافة التاريخية للمكان .

٣ - المواصلات والنقل العام :

- المواصلات :

تحدد خطة نمو المدينة نطاق البنية التحتية للمواصلات وخدمات النقل العام واحتياجات المشاة والذي ستحتاجه المدينة بحلول عام ٢٠٢٥ م لتوفير حركة ملائمة للناس والبضائع ، كما أن هذه الخطة مطلوبة لدعم نموذج التطوير الشامل الذي حددته خطة نمو المدينة برامج تطوير المواصلات في المدينة ستوجه السياسات ، وستوفر أساسا لأولويات الاستثمار نحو مستوى أعلى واستيعابا أكبر ونظاما فعالاً من خدمات النقل العام ونظاما آمنا ومتصلا وممتعا للمشاة .

- سياسة المواصلات :

تؤكد سياسة المواصلات ضمن خطة نمو المدينة على تكامل استعمالات الأراضي والمواصلات والاستثمار في البنية التحتية بهدف تشجيع النمو المكثف لتحقيق التكامل ضمن المناطق الحضرية مما يستدعي نقلة نوعية في التفكير من الاهتمام بنقل المركبات إلى الاهتمام بنقل الركاب والبضائع وبالتالي التركيز على نظام النقل العام وحركة المشاة .

وتشجع خطة النمو للمدينة المترو بوليس تكامل استعمالات الأراضي والمواصلات من خلال تحديد مراكز نمو ومحاور رئيسية للمدينة الكبرى تمتاز بدمج الاستعمالات ما بين مناطق السكن ومناطق العمل وإقامتها حول خدمات النقل العام الجديدة أو المحدثة وسيتم دعم ذلك في خطط المناطق والمخططات المحلية من خلال إنشاء شبكة مشاة شاملة مترابطة آمنة بالإضافة إلى توفير مواقف سيارات عامة ملائمة .

- هرم المواصلات (Transportation Hierarchy)

بشكل عام فإن خطة المواصلات والنقل العام ضمن خطة نمو المدينة ستوفر تسلسلاً هرميا للطرق والخدمات لكل منها غرضه في شبكة متكاملة ويحدد هذا التسلسل الهرمي الوظيفة والمقياس وعناصر التصميم والخصائص العملية لكل من هذه العناصر.

- شبكة الطرق :

تحدد خطة النمو للمدينة تصنيف متدرج لشبكة الطرق ضمن حدود أمانة عمان الكبرى والتي تحدد الخصائص لكل من هذه الطرق وتشتمل عناصر هذا التصنيف المتدرج والشبكة المخصصة على أعلى المستويات من التخصيص ، طرق سريعة وطرق سريعة ريفية وطرق رئيسية وطرق ثانوية وعليه فان المستوى الأدنى (الطرق الرابطة ، المحلية ، والفرعية) سيتم تخصيصها في مخططات المناطق والمخططات المحلية ومخططات المحاور .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وسيركز الاستثمار المستقبلي في البنية التحتية على تحسين تقاطعات الطرق (والجسور والأنفاق) والطرق الرئيسية لتأمين تدفق حركة المرور السهلة وعلى الطرق الثانوية لإيجاد حلول لتحديات للطاقة الاستيعابية لبعض التقاطعات في حين ستتم حركة المرور على الطرق الثانوية بوضع إشارات ضوئية في مسافات متناسبة بهدف التحكم بالتقاطعات وتسهيل حركة سير المشاة .

- نظام النقل العام :

ستستمر خطة نمو المدينة في تحسين مستوى خدمات النقل العام في عمان بهدف زيادة نسبة المستخدمين لخدمات النقل العام بين السكان واستقطاب العدد الأكبر منهم إن تخطيط خدمات النقل العام يؤكد على إيجاد وسائل نقل عام ذات كفاءة عالية موثوقة يمكن التنبؤ بها مريحة وفعالة وذات مستوى رفيع وسيتألف نظام النقل العام من المستويات التالية :

- خدمة النقل ذات المستوى العالي (High Order Transit Service)

النقل بالقطار الخفيف التقليدي والحديث والتنقل بالحافلات السريعة حيث سيتم توفير خدمات النقل ذات المستوى العالي على المحاور التي سيكون فيها نظام النقل العام معزز لمناطق متعددة الاستعمال ذات الكثافة العالية والمتوسطة .

- النقل بالحافلات الرئيسية (Major Bus Transit)

الحافلات الحديثة المؤهلة حيث سيتم توفير خدمات النقل بالحافلات الرئيسية ضمن محاور محددة فيها نظام تنقل مناسب لدعم مناطق الكثافة العالية متعددة الاستعمالات هذه المحاور المخصصة قد تشمل مسارب حصرية لوسائل التنقل ومسارب لتجنب الوقوف وإشارات مرورية تعطي الأولوية للحافلات .

- خدمات الحافلات العادية (Regular Bus Service)

حافلات مؤهلة حيث سيتم توفير خدمات الحافلات العادية على الطرق العادية ومع حركة السير المختلطة ستشمل الطرق مواقع لمحطات الوقوف ومظلات للركاب .

- سيارات الأجرة (Service Taxis)

ستعمل سيارات الأجرة في مناطق مخصصة لتوفير خدمات تكميلية (الرحلات المحلية ذات المسافة القصيرة والروابط) التي تغذي خدمات الحافلات العادية والرئيسية .

- المشاة (Pedestrian)

عمان مدينة صديقة للمشاة حيث طبيعة المناخ والجغرافية مثالية لهذا النشاط كما يشهد التاريخ بأنها مثالية للمشاة ويستدل بذلك عن طريق السلالم القديمة الموجودة في المدينة وعراقة الدور الذي كانت تؤديه وفي هذه الأيام تشهد المدينة هبوطاً في خدمات النقل العام مما يضطر معه لاستخدام بنية تحتية غير آمنة للمشاة .

إن مستخدمي خدمات النقل العام هم بالأصل مشاة قبل وبعد استخدام وسيلة النقل وبالتالي فإن نجاح نظام النقل العام يعتمد على جذب فئات أكبر من المجتمع لاستخدام وسائط النقل العمومية إن تطوير نظام للمشاة يجب أن يعتمد على إنشاء شوارع مع أرصفة أوسع مجهزة للمشاة تربط ما بين التجمعات المحلية المختلفة .ويجب أن يسهل نظام المشاة الوصول الى وسائط النقل العام المختلفة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤ـ الخدمات على مستوى المدينة :

تعالج خطة النمو على مستوى المدينة ضمن سياسة معينة معايير شبكة الخدمات وتحديثها وتوسعتها (دراسة تفصيلية قيد التحضير) وتعتبر أمانة عمان الكبرى مسئولة عن شبكة تصريف مياه الأمطار وشبكة الطرق وعن إدارة النفايات الصلبة في حين أن إدارة الخدمات الأخرى كالمياه وشبكة الصف الصحي والكهرباء والاتصالات تابعة لمؤسسات أخرى ومع ذلك فإن خطة النمو للمدينة بمراحلها ستوجه أولويات التمويل (عوائد التطوير) لجمع مزودي الخدمات .

- <u>السياسات الرئيسية لتزويد المياه وإدارة مياه الصرف الصحي :</u>

- تحديث وتوسعة خدمات المياه والصرف الصحي من خلال برامج التمويل المرافقة لمراحل تنفيذ الخطة .
- التنفيذ الكامل والممول من المطور للتزود بخدمات المياه والصف الصحي (عوائد التطوير والاتفاقيات) .
- تحديث وتحسين فعالية نظام توزيع المياه الحالي للتقليل من فقدان المياه .
- إدارة التسرب إلى المياه الجوفية والحد منة .
- حماية مصادر المياه الطبيعية (الجوفية والسطحية) من التلوث بالمياه العادمة .
- تشجيع الاستعمال الفعال وغير المكلف للمياه في القطاعين الزراعي والصناعي .
- توسعة وتحديث شبكتي المياه والمياه العادمة بطريقة غير مكلفة وفعالة .
- تشجيع التخطيط التعاوني والشراكات بين أمانة عمان الكبرى والمؤسسات العامة المعنية والشركاء الرنيسيين في مسؤولية الحفاظ على المصادر المائية والتخلص من المياه العادمة أو إعادة استخدامها .

- <u>السياسات الرئيسية لإدارة مياة الأمطار :</u>

- التعامل مع مياه الأمطار على أنها مصدر يجب حماية وإدارته والاستفادة منة . وفي ذات الوقت الاعتراف بها كجزء من النظام البيئي ومن دورة المياه في الطبيعة .
- النظر إلى أنظمة تصريف مياه الأمطار بعين الاعتبار لما لها من أهمية في الحماية من الفيضانات واستغلال مياه الأمطار للري وذلك بوضعه كواحد من المعايير للموافقة على التطوير المقترح .
- توفير مرافق لمياه الأمطار من خلال برنامج تمويل التطوير المرتبط بتنفيذ مراحل خطة النمو وذلك عن طريق إشراك المطور بعملية التمويل .
- الحفاظ على وإيجاد غطاء نباتي أو تخضير طبيعي على طول الأودية والمناطق الطبيعية لتسهيل تسرب مياه الأمطار إلى التربة على سبيل المثال دمج إدارة مياه الأمطار مع نظام المناطق المفتوحة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- **السياسات الرئيسية للكهرباء ، مصادر الطاقة الأخرى ، والاتصالات :**

- توفير مرافق الكهرباء والاتصالات من خلال برنامج تمويل التطوير المرتبط بتنفيذ مراحل خطة النمو وذلك عن طريق إشراك المطور بعملية التمويل .
- تشجيع التعاون بين أمانة عمان الكبرى والمؤسسات العامة المعنية والشركاء الرئيسيين لغايات الاستخدام الفعال للكهرباء وتخفيض الاعتماد على الوقود الكربوني وتشجيع مصادر الطاقة البديلة وتشجيع ممارسات البناء "الأخضر" .
- تقليل الاعتماد على المركبات من خلال النسيج المضغوط والإعمار متعدد الاستعمال .

- **السياسات الرئيسية لإدارة النفايات الصلبة ضمن خطة النمو للمدينة :**

- إدارة النفايات بطريقة تحمي البيئة والصحة العامة وتحافظ على المصادر الطبيعية – مثلاً تقليل النفايات وتراكمها .
- إدارة عملية التخلص من النفايات الصلبة من خلال نظام إدارة نفايات متكامل بهدف التقليل من مكبات النفايات عن طريق تخفيض حجم النفايات الصلبة وزيادة عمليات التدوير وفصل المواد العضوية القابلة للتدوير عن النفايات الأخرى .
- تحفيز تدوير النفايات ضمن برامج المدينة لإدارة النفايات والتركيز على زيادة الوعي الثقافي لدى المواطن بالخصوص .
- دعم وتشجيع تخفيض وإعادة استعمال وتدوير النفايات في الاستخدامات المنزلية وقطاع الأعمال والأعمال البلدية .
- توفير خدمات وتسهيلات إدارة النفايات والصلبة من خلال برامج التمويل المقترحة لمراحل تنفيذ المخطط وذلك عن طريق إشراك المطور بعملية التمويل .
- توفير خدمات إدارة نفايات متخصصة مثلاً النفايات الخطرة والنفايات الطبية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٣-٣-٤ إستراتيجية النمو وكثافات الإعمار:

اعتمد مخطط عمان على هيكلية الإستقرار على مستوى المدينة كاستراتيجة للنمو وأشار المخطط كما سبق إن نمو المدينة حتى ٢٠٢٥م سيتم من خلال ثلاث مراحل وهي كما يلي :

١- التكثيف البيني للمناطق القائمة :
حيث أن معظم سكان مدينة عمان يعيشون ضمن المناطق الحضرية المبنية في المدن والبلدات والقرى الواقعة داخل حدود أمانة عمان الكبرى ، وما يقارب من ٤٠% من المنطقة الحضرية هي ارض فضاء يتم استغلالها في هذه المرحلة من خلال سياسة التكثيف البيني لذا سيتم استيعاب جزء كبير من النمو السكاني المتوقع لعام ٢٠٢٥م عن طريق اعمار الأراضي الخالية ضمن مناطق عمان المبنية ،

٢- زيادة الكثافة في المناطق القائمة :
في هذه المرحلة سيتم استيعاب جزء من النمو السكاني المتوقع لعام ٢٠٢٥م عن طريق زيادة الكثافة المسموحة على قطع الأرض ضمن مناطق عمان المبنية ، وهذا يشمل زيادة عدد الطوابق والنسبة المئوية ،

٣- التوسع المستقبلي خارج المناطق القائمة :
في هذه المرحلة سيتم استيعاب اكبر جزء من النمو السكاني المتوقع لعام ٢٠٢٥م عن طريق امتداد الاعمار خارج مناطق عمان المبنية على الأراضي الخالية

مناطق الاستقرار القائمة

التكثيف البيني في المناطق المبنية

زيادة الكثافة في المناطق المبنية

التوسعة المستقبلية خارج المناطق المبنية

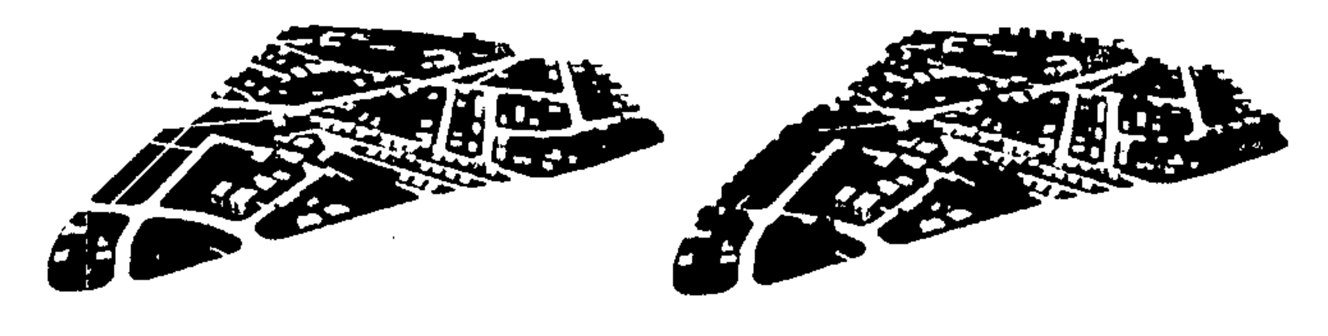
شكل (٣-٢٥) إستراتيجية النمو لمدينة عمان المستقبلية

المصدر : مخطط مدينة عمان الكبرى

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وللتمكن من تحديد توقعات النمو السكاني والكثافة السكانية لمنطقة التخطيط للعام ٢٠٢٥ وما بعد تم تحديد عشرون حياً سكنياً كعينة للدراسة وتحليلها شكل (٣-٣٤) كما تم عمل نموذج لكل حي منها (شكل ٣-٣٣) حي أبو عليا واستعماله كسابقة لتوقعات النمو لأحياء عمان والبالغ عددها ٢٢٨ حي ، وتم دمج هذه النتائج مع الكثافات المخطط لها ضمن مخطط عمان للمباني العالية واستراتيجية التكثيف العمراني على المحاور لتحقيق استمرارية النمو المدروس لكامل منطقة التخطيط على مستوى المدينة المتروبوليس .

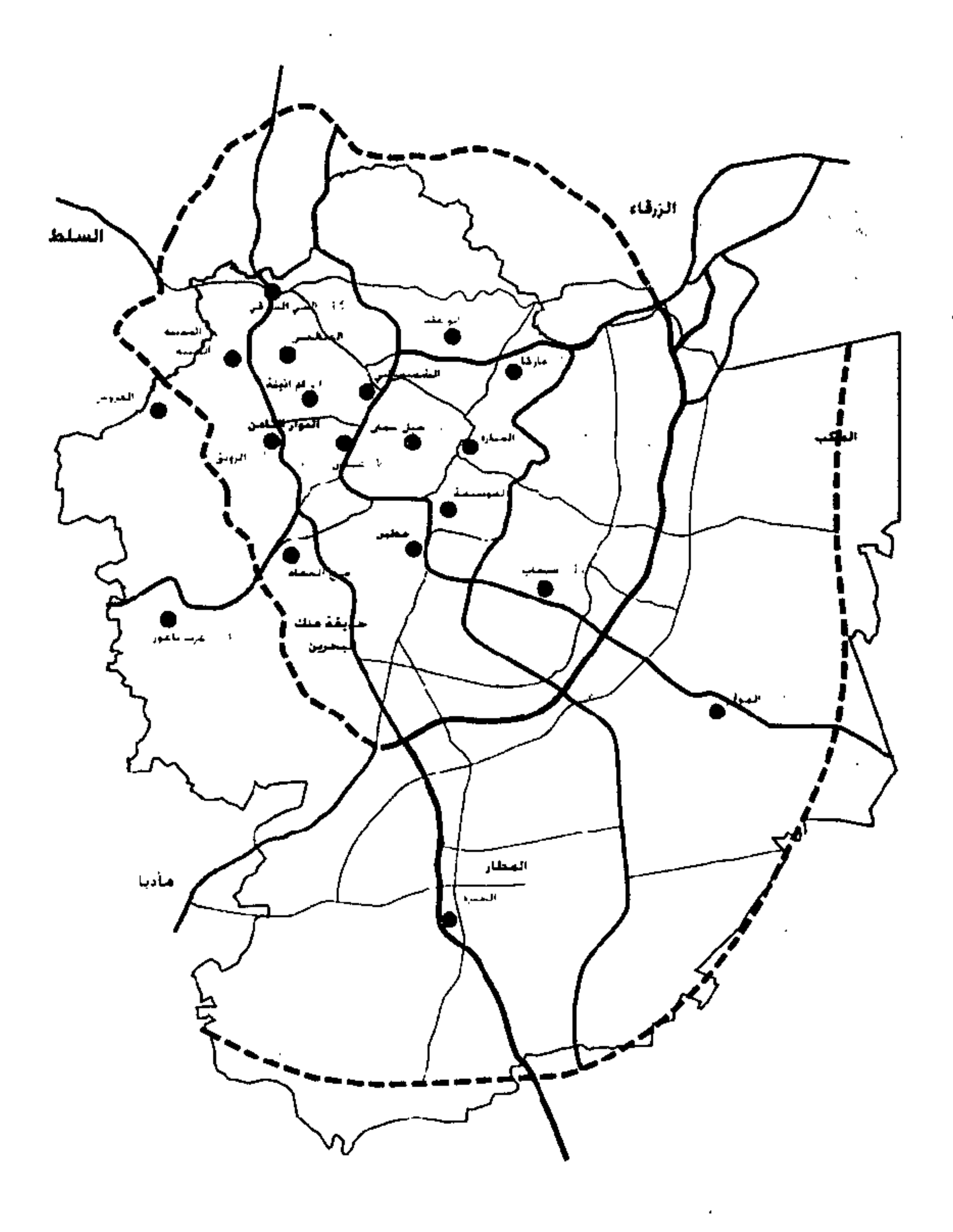
	الوضع القائم	الوضع المقترح
وحدة سكنية / دونم	١,١	٢,٦
نسبة الأراضي الخالية	٣٢٪	٤,٨٪
عدد السكان	١,١٠٧	٢,٧٩٣



شكل ٣- ٢٦ عينة دراسية للأحياء السكنية (حي ابو علياء)

المصدر : مخطط مدينة عمان الكبرى

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل ٣ـ ٢٧ مواقع الاحياء السكنية المختارة كعينة للدراسة

المصدر : مخطط مدينة عمان الكبرى

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٣-٤ تنفيذ خطة نمو المدينة[1]

٣-٣-٤-١ : منهجية التنفيذ وأدواته :

أولا : منهجية التطبيق وإدارة النمو :

أكد المخطط أن أمانة عمان الكبرى ستستخدم سلطاتها التنظيمية في السيطرة على توقيت وتتابع التطوير وذلك لغايات تحقيق الأهداف العامة الواسعة كما ورد في خطة النمو على مستوى المدينة المترو بوليس.
ستعمل الأمانة على إدارة النمو بينما تتم جدولة مراحل تحديث وتوسعة شبكات الخدمات والبنية التحتية ومن خلال المحددات التنظيمية على التطوير .
سياسات إدارة النمو الرئيسية تشمل :

- تمويل المطور للبنية التحتية والخدمات من خلال عوائد التطوير
- تجزئة خطة نمو المدينة إلى مراحل والتي تحدد برامج تمويل التطوير من قبل الأمانة والمؤسسات الأخرى
- تحديد مواقع وتوقيت النمو عن طريق برنامج توسعة الخدمات على مراحل
- تزايد الإعمار من خلال زيادة حقوق التطوير سيتم في مناطق النمو الرئيسية فقط والحفاظ على حدود الحقوق المكتسبة في المناطق المحدودة النمو أو المحظورة

- النمو والخدمات الحضرية (Growth and Urban Services)
أشار المخطط إن أمانة عمان الكبرى ستدير النمو عن طريق تأسيس علاقة مباشرة بين توقيت وموقع الخدمات الحضرية الجديدة والمحدثة والموسعة من جهة والتطوير الحضري من جهة أخرى .
سيحدد موقع وسعة الخدمات الحضرية المناطق المسموح تطويرها أو المفضل تطويرها وستقوم أمانة عمان الكبرى بتحديد توقيت ومواقع النمو الحضري من خلال التوسع المدروس والمخطط للبنية التحتية والخدمات الحضرية كما وردت في مخططات مراحل تنفيذ خطة نمو المدينة المترو بوليس ، وستحدد برامج تمويل الخدمات المشتركة بين أمانة عمان والمؤسسات العامة الأخرى مراحل التوسع في الخدمات وحسب أولويات النمو على المدى القريب .

- النمو والقدرة الاستيعابية للخدمات :
أكد المخطط أنه يجب أن يتم تكثيف التطوير في المناطق المخدومة بشبكات الخدمات والتي غالباً ما تكون بحاجة الى تحديث قبل تلك المناطق المخدومة جزئياً أو غير المخدومة خارج المغلف الحضري وأشار إلى إن تطوير مناطق التوسع المحاذية للمناطق المبنية سيشجع على إنشاء الشكل الحضري متعدد الاستعمال عالي الكثافة ويجب أن يسبق هذا التطوير عملية تحديث البنية التحتية والخدمات بحيث لا تعاني المشاريع القائمة من نقص في الخدمات .

---

[1] مخطط عمان " نمو المدينة الكبرى " تقرير ملخص ، أمانة عمان ،أيار ٢٠٠٨م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ثانيا : أدوات التطبيق :

أشار مخطط عمان إن إدارة تنفيذ خطة النمو للمدينة سيتم على الشكل التالي :

- تقسيم الخطة إلى مراحل :

قسمت مدة التنفيذ وهي ١٨ سنة (من ٢٠٠٨ إالى ٢٠٢٥) إلى ثلاثة مراحل المدى القريب ، المدى المتوسط ، والمدى البعيد ، مده كل منها ٦ سنوات وبشكل عام يجب أن يتماشى التطوير مع هذه المراحل في حين يجب أن لا يتم السماح بأي تطوير يسبق المراحل إلا في المناطق المخصصة للنمو وبشرط أن يقوم المطور بتمويل توسعة أو امتداد شبكة الخدمات العامة .

وستدعم عوائد التحسين في أمانة عمان الكبرى والمؤسسات العامة الأخرى خطة النمو للمدينة كما وستعكس أولويات توسعة الخدمات والبنية التحتية و تحديث خطة المراحل المقترحة لتطبيق خطة النمو لمدينة المترو بوليس. كما سيتم تقسيم منطقة التخطيط على مستوى المدينة إلى مناطق خدمات تربط الموقع والكثافة (النمو الحضري ، النمو الريفي ، والنمو المحدود) بمعايير الخدمات ومستوياتها (خدمات مركزية ، خدمات محلية ، وخدمات على مستوى قطعة الأرض) مبنية على تحليلات ودراسات هندسية مفصلة وسيتم وضع تعريف دقيق لمناطق الخدمات والمعايير لكل نوع من أنواع الخدمات (الماء والصرف الصحي والكهرباء.....الخ) .

وستفرض رسوم التطوير (العوائد) لتمويل إنشاء أو تحديث شبكات الخدمات والبنية التحتية وتوسعتها لتأمين متطلبات المشروع كما ستؤمن هذه الرسوم بعض الحوافز لدعم أنماط النمو ومراحل المخطط. أما بالنسبة لمشاريع التطوير الرئيسية فإن أمانة عمان الكبرى ستعقد إتفاقية مع المطور بعد التفاوض معه وتسمى هذه الاتفاقية باتفاقية تطوير وتشتمل على المتطلبات والالتزامات والمسؤوليات المترتبة على كل الأطراف ذات العلاقة بالمشروع وستستمر أمانة عمان الكبرى في برنامجها الحالي للتخطيط حسب إطار العمل الذي نصت علية خطة النمو للمدينة وذلك بإعداد مخططات تفصيلية وتنفيذية أكثر دقة .

ثالثا : سياسة التطبيق :

- تكاليف البنية التحتية والخدمات :

يتحمل مطورو المشاريع نسبة من تكاليف شبكات الخدمات والبنية التحتية خارج موقع المشروع والمطلوبة لخدمة المشروع تطبق هذه السياسة بغض النظر عما إذا كانت هذه الخدمة موجودة بشكل كامل أو بحاجه إلى تحديث أو سيتم إنشاؤها من جديد كما ويتحمل المطور تكلفة السعة المطلوبة للخدمات القائمة خارج المشروع كما لو أنها ستنشأ حديثاً ، أما الخدمات داخل المشروع فيتحمل المطور التكلفة كاملة .

رابعا : سياسة التوسعة الرئيسية للخدمات :

- أمانة عمان الكبرى ومؤسسات الخدمة العامة :

اكد المخطط إن توسعة شبكات الخدمات الرئيسية ضمن المناطق المخدومة أو شبة المخدومة يجب أن تتوافق ومراحل تطبيق المخطط ويجب أن تكون السعة المقترحة لهذه الشبكات تتناسب مع توقعات حجم الاستخدام الكامل للمنطقة المراد تخديمها كما وردت في المخطط عوضاً عن احتساب حجم الاستخدام المتوقع للمشاريع بشكل منفرد .

- الإعمار خارج النطاق الزمني لمراحل المخطط (إذا سبق المرحلة) :

يسمح للمطورين بتوسعة خطوط الخدمات داخل مناطق النمو المحددة بشكل يسبق المرحلة الزمنية المقررة وبرنامج التمويل المقترح . ولكن على أن يتحمل كافة تكاليف إنشاء السعة المطلوبة لشبكة الخدمات والتي عادة ما تكون أكبر من السعة المطلوبة للمشروع مدار البحث ، إذ ستشمل هذه السعة توقعات الإعمار المستقبلي في المنطقة المحيطة ، كما وسيكون للمطورين الحق باسترداد جزء من هذه التكلفة إذا ما تم الاستفادة منها لخدمة مطور آخر .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٣-٤-٢ : مراحل تطبيق المخطط :

- المرحلة الأولى : المدى القريب ٢٠٠٨-٢٠١٣م

المناطق المراد تطويرها في هذه المرحلة الأولى هي المناطق ذات الأولوية على المدى القريب والمتضمنة إعمار الأراضي داخل وحول المنطقة المبنية بهدف زيادة فعالية استخدام البنية التحتية والخدمات القائمة والتقليل من الزحف الحضري .
وتركز مناطق المرحلة الأولى على التالي :

- التكثيف البيني وزيادة الكثافة العمرانية للمناطق البنية داخل المغلف الحضري .
- تحديث الخدمات المحلية ضمن المناطق المبنية خارج المغلف الحضري .
- إعمار المناطق الواسعة الخالية (التوسع) ضمن المناطق داخل المغلف الحضري وتشمل المناطق متعددة الاستعمال ذات الكثافة العالية (المناطق أ . ب . ج) .
- منطقة إعمار العبدلي .
- مركز النمو على مستوى المدينة والواقع على تقاطع شارع عرفات مع شارع المطار جنوب غرب موقع المباني العالية الكثافة (المنطقة ج)

المرحلة الأولى ٢٠٠٨-٢٠١٣م

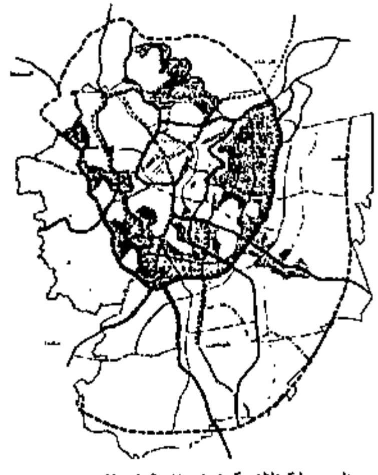
وسوف يركز برنامج تمويل هذه المرحلة على تحديث الشبكات القائمة ورفع قدرتها الاستيعابية وتوسعة محدودة للخدمات ضمن مناطق التوسع وكذلك العمل على ربطها بشبكة طرق ونقل ضمن المناطق المبنية ومناطق التوسع .

- المرحلة الثانية : المدى المتوسط ٢٠١٤ – ٢٠١٩م :

المناطق المراد تطويرها ضمن المرحلة الثانية واقعة ضمن مناطق التوسع داخل المغلف الحضري والممتدة حول طريق سحاب – الموقر . وهذا يسمح بتوسعة فعالة لشبكات الخدمة الحضرية والحفاظ على شكل حضري متناسق وفعال .
وتركز مناطق المرحلة الثانية على التالي :

- مناطق التوسع داخل الغلاف الحضري .
- المخططات المحلية لمراحل شارع المطار ، المتنزة الجنوبي ، اليادودة ، ومتنزة المدينة .
- المناطق الصناعية المحاذية لطريق سحاب - الموقر .

يجب أن يركز برنامج التطوير التمويلي للمرحلة الثانية على توسعة الخطوط الرئيسية للخدمات وزيادة قدرتها الاستيعابية وربطها بطرق وشبكات نقل داخل مناطق التوسع والاستمرار في تحديث السعة .



المرحلة الثانية ٢٠١٤-٢٠١٩م

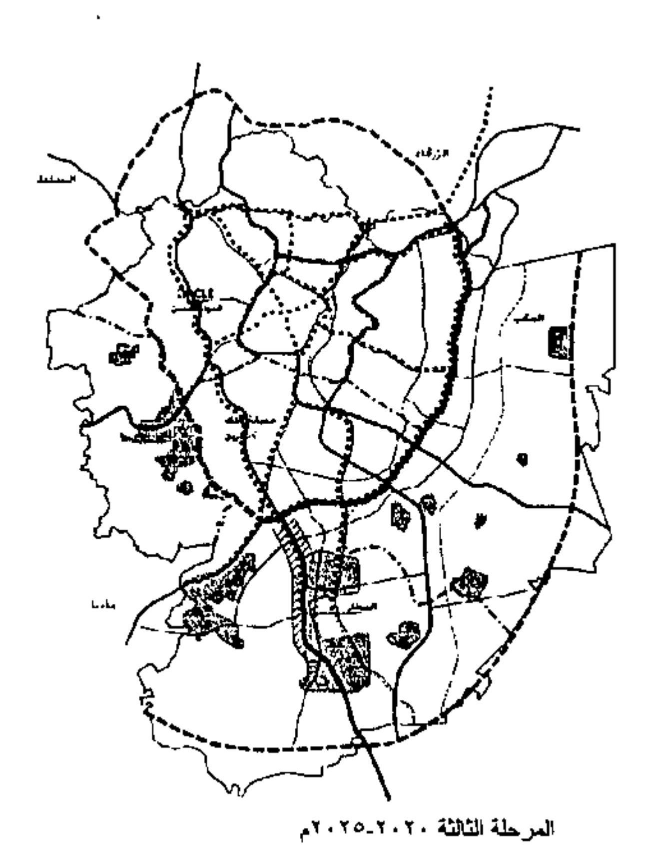
All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- المرحلة الثالثة : المدى الطويل ٢٠٢٠ – ٢٠٢٥ م :

تركز المرحلة الثالثة على إكمال التوسع داخل المغلف الحضري المحدد ومن ثم الاستمرار في تطوير مراكز النمو على مستوى المدينة المترو بوليس وتطوير مراكز مناطق التوسع خارج المغلف الحضري .

- الاستمرار في توسعة مناطق الاستقرار داخل المغلف الحضري .
- استكمال المخططات المحلية لمراحل شارع المطار المعلن عنها : بوابة المدينة ، اليادودة ، والمتنزه الجنوبي .
- مراكز النمو على مستوى المدينة الكبرى (الجيزة).
- مناطق الاستقرار البحاث ، ناعور ، أم رمانة – جلول ، الكتيفة .
- مناطق العمل الجيزة ، القسطل .

وسيركز برنامج تمويل الخدمات لهذه المرحلة على توسعة شبكات الخدمات وربط طرق النقل بمناطق الاستقرار والمناطق الصناعية خارج المغلف الحضري .



المرحلة الثالثة ٢٠٢٠-٢٠٢٥م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٣-٤-٣ : تمويل البنية التحتية والخدمات :

- السياسة العامة لرسوم التطوير في أمانة عمان :

أشار المخطط أنه سيتم استعادة تكلفة البنية التحتية وتحديث شبكات الخدمات وتوسعتها من المستخدمين والمستفيدين وحسب النسبة التي يحتاجها كل مشروع من الشبكة ، وسيتحمل المطورون التكلفة الكاملة للخدمات داخل المشروع ، وهذا ينطبق على كل المشاريع ضمن أمانة عمان الكبرى ويشمل تكلفة الخدمات الرئيسية ذات الحجم الضخم وتوسعتها وعمليات التحديث المتعلقة بها والمطلوبة خارج ارض المشروع وستطبق هذه السياسة بغض النظر عما إذا كانت البنية التحتية والخدمات قائمة بشكل جزئي أو كامل أ و تحتاج إلى تحديث أو يجب تصميمها وتنفيذها بالكامل ، ويجب أن يدفع المطورون للسعة القائمة وأيضا لأي سعة جديدة مطلوبة لمشاريعهم ، وبالنسبة لعوائد التنظيم ستدفع لمرة واحدة وتفرضها وتجمعها أمانة عمان الكبرى لتغطية تكاليف الخدمات والبنية التحتية وذلك بالتعاون مع المؤسسات المعنية الأخرى عن طريق وضع سياسة مشتركة معها وتشمل الطرق والمواصلات ، وتصريف مياه الأمطار والمياه والمجاري (الصرف الصحي) الكهرباء ،وخدمات الاتصالات وكذلك متطلبات المناطق المفتوحة والحفاظ عليها ومشاريع تنموية أخرى ، أما عن شراء حقوق التطوير فان الملكيات المتأثرة بتطبيق سياسة عامة من قبل الأمانة أدى هذا التأثير إلى رفع قيمتها عن طريق منحها حقوقا أكثر من الحق المكتسب لها ، وسيكون للمدينة نصيب من هذا الفرق بين القيم السابقة والحالية لهذه الملكية تقوم بتحصيله الأمانة وإيداعه في صندوق خاص لدعم مشاريع تنمية المجتمع المحلي ، أي أن المالك يقوم بشراء الحقوق الجديدة الممنوحة له من الأمانة ، وهو عبارة عن مبلغ معين يتم إيداعه في صندوق مخصص لمنافع عامة محددة ، ويشمل استملاك المساحات المفتوحة والحفاظ على التراث والمشاريع التطويرية الأخرى في المجتمع وسيكون هذا المبلغ قائم على معادلة موضوعة خصيصا لنوع وحجم وموقع التطوير وخطط المنطقة والمجتمع التي تغطي المشروع.

٣-٣-٤-٤ إطار العمل المؤسسي والتنظيمي :

<u>- أحكام التنظيم :</u>
كجزء من إطار العمل الجديد للتخطيط أكد المخطط إن أحكام الأبنية والتنظيم لمدينة عمان تخضع الآن لمراجعة مكثفة بهدف تنفيذ رؤية وأهداف خطة عمان ، سيوفر نظام التنظيم الجديد تناغم ومرونة وفعالية وقدرة على التنبؤ وإمكانية للتجديد ، إذ سيوفر عددا من مناطق التنظيم لغايات محددة وتعريفات مفصلة وقواعد لنطاق أوسع من الاستعمالات وفرص أكثر للتطوير ، وسيمكن نظام التنظيم الجديد قرارات التطوير بأن تكون أكثر قدرة على التنبؤ ، سيفرق هذا النظام بين إعادة التطوير والتطوير الجديد ويساعد على حماية ودعم تعدد الاستعمال القائم والمحاور الرئيسية والمجتمعات المحلية ويشجع الأهداف الاجتماعية والبيئية والاقتصادية لخطة عمان ، كما ويشجع التنقل وتطوير بيئة المشاة والمشاريع ذات الكثافة العالية متعددة الاستعمال والمساحات المفتوحة وإدارة النفايات الصلبة وتسهيل حركة المعاقين حركيا وذوي الاحتياجات الخاصة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- إطار العمل المؤسسي :

أشار مخطط عمان أن هناك اربع مستويات للهيكل الحكومي المقترح للتخطيط داخل امانة عمان الكبرى وهي :

- **مجلس المدينة** : مسئول عن كل قرارات التخطيط على مستوى المدينة بما في ذلك جميع أحكام التنظيم .
- **هيئة تخطيط عمان** : هيئة استشارية يرأسها ويعينها الأمين تضم ١٥ عضوا منهم سبعة أعضاء من مجلس المدينة ويتم اختيار الباقين من كافة شرائح المجتمع ، والغرض من هذه الهيئة هو تقديم المشورة لمجلس المدينة بكل ما يتعلق بمسائل التخطيط على مستوى المدينة .
- **لجان مناطق التخطيط** : سيكون لكل ن مناطق التخطيط الثمانية لجنة لتوجيه وتعديل المخطط التفصيلي للمنطقة وأحكام التنظيم ذات العلاقة ، وتعين من قبل الأمين ويتألف كل منها من تسعة أعضاء أربعة منهم من أعضاء المجلس المنتخبين عن المنطقة .
- **لجان المناطق** : يتم تأسيسها لكل منطقة من أمانة عمان الكبرى ويتم يعيينها من قبل أمين عمان وتتألف من خمسة أعضاء بما في ذلك الممثل المنتخب عن تلك المنطقة ، وتكون مسئولة عن مراجعة التعديلات الثانوية المطلوبة لإحكام التنظيم .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٣-٥ إستراتيجية نمو عمان المرحلية

٣-٣-٥-١ منهجية التخطيط وعناصره[1]:

نظراً للحاجة الملحة لإيجاد حلول لبعض المشاكل القائمة تم تبني إستراتيجية النمو المرحلية للمدينة، على أن تكون هذه الاستراتيجيه جزءًا لا يتجزأ من المخطط الشمولي للمدينة ومكملة له وتم العمل على إعداد مخططات على المستوى المحلي لبعض المواقع في خطة عمان وعلى سبعة مراحل تخطيطية تحدد عدداً من مكونات التخطيط التي تم تطويرها حسب مستويات التخطيط وهي كالتالي :

<u>المرحلة الأولى:</u>
١- إستراتيجية النمو المرحلية (مخطط عمان للمباني العالية) (Interim Growth Strategy)
بدأت خطة عمان على مستوى المخططات المحلية حيث تم إعداد إستراتيجية النمو المرحلية والتي ركزت على تحديد المواقع والتخطيط والتصميم والتعليمات الخاصة بالمناطق ذات الكثافة العالية متعددة الاستعمال (HDMU).

<u>المرحلة الثانية :</u>
٢- إستراتيجية التكثيف البيني على المحاور الرئيسية (Corridor Intensification Strategy)
استمرت خطة عمان على مستوى المخططات المحلية لتطوير عشرة محاور رئيسية متفرقة ولكنها في نفس الوقت محاور نقل حضرية متصلة واقعة في القسم الغربي من عمان وتصل في طولها إلى ٤٠ كلم (شارع مكة ، شارع الملك عبد الله الثاني ، شارع الملكة رانيا العبد الله ، شارع زهران ، شارع عرار)

<u>المرحلة الثالثة :</u>
٣-سياسة الأراضي الصناعية (Interim Industrial Lands Policy) .
سياسة الأراضي الصناعية حددت المناطق الصناعية في مواقع مختارة عملت على دمج المشاريع الصناعية المتفرقة بشكل يؤمن الوصول إلى : المناطق السكنية . النقل العام . المرفق الحضرية (منطقة الجيزة ، منطقة ممر سحاب، الموقر) كما قدمت هذا السياسة نظام جديد لتصنيف للأراضي الصناعية.

<u>المرحلة الرابعة أ :</u>
٤- سياسة مناطق الاستقرار الخارجية "السياسة المرحلية للمناطق السكنية ذات الكثافة المنخفضة "
(Interim Rural Residential Policy)
تأتي هذه السياسة تجاوباً مع الاهتمام المتزايد في مشاريع التطوير السكنية لاسيما التجمعات السكنية الكبيرة ومشاريع تطوير الأحياء المغلقة خارج منطقة المغلف الحضري وضمن مناطق أمانة عمان البعيدة خصصت السياسة أربعة مناطق نمو سيتم فيها دمج مشاريع التطوير السكنية مع القرى القائمة (جلول وأم رمانة و ناعور)

---
[1] مخطط عمان " نمو المدينة الكبرى " تقرير ملخص ، أمانة عمان ،أيار ٢٠٠٨م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

المرحلة الرابعة ب :

- مخطط شارع المطار (Airport Corridor Plan)

يتضمن مخطط شارع المطار مقترحات حول المخطط التصوري لاستعمالات الأراضي لخمس مخططات محلية سيتم تطويرها على مراحل من الشمال إلى الجنوب وهي تقاطع شارع عرفات ، المتنزه الجنوبي ، الحديقة الطبيعية الجنوبية ، اليادودة . بوابة المدينة ، ومطار الملكة علياء.

المرحلة الخامسة :

٥- خطة نمو المدينة المترو بوليس (هذه الوثيقة – ٢٠٠٨)(Metropolitan Growth Plan)

خطة النمو على مستوى المدينة المترو بوليس هي أعلى مستوى تخطيطي ضمن خطة عمان يحدد إطار عام مدعم بالسياسات لكامل منطقة التخطيط على مستوى المدينة ويضم جميع الخطط السابقة والمتعاقبة وتتكون هذه الخطة من مخططات مرحلية تقترح برنامج تمويل المخطط.

المرحلة السادسة :

٦- مخطط المناطق (ما بعد ٢٠٠٨)

سيتم العمل على إعداد ومصادقة مخططات منطقتين لعام ٢٠٠٨ ومن المحتمل أن تكون مخططات المنطقة الوسطى والمنطقة الجنوبية مخططات المناطق ستكون مرتبطة بأعلى مستوى تخطيطي على مستوى المدينة المترو بوليس ومخططات المستوى المحلي التفصيلية .

المرحلة السابعة :

٧- دراسات إضافية (ما بعد ٢٠٠٨)

مكونات خطة عمان الإضافية ستتضمن مخططات المحاور الرئيسية للمدينة المترو بوليس ، مراكز النمو للمدينة المترو بوليس ، مخططات المناطق ، دراسات تراثية ، ودراسات التصميم الحضري ومخططات على المستوى المحلي ، ومخططات لقطاعات مختلفة ودراسات إضافية قيد الإعداد منها :

- مخطط ممر عمان التنموي
- دراسة النقل والمواصلات على مستوى المدينة المترو بوليس
- مخطط الإسكان في عمان
- مخطط المنطقة الشرقية الوسطى
- دراسات الموروث الحضاري لمدينة عمان
- دراسات التصميم الحضري لمدينة عمان
- دراسة الموروث الحضاري لشارع الزهران
- المخطط التفصيلي لشارع المطار
- المدينة الحكومية

وقد تم الإعلان عن أربع مراحل بشكل رسمي من قبل أمانة عمان ولا يزال هناك ثلاثة مراحل لم يتم الإعلان عنها وسيتم شرح هذه المراحل بالتفصيل كما يلي :

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٣-٥-٢ إستراتيجية النمو المرحلية (مخطط عمان للمباني العالية) (Interim Growth Strategy)

بدأت خطة عمان على مستوى المخططات المحلية حيث تم إعداد إستراتيجية النمو المرحلية والتي ركزت على تحديد المواقع والتخطيط والتصميم والتعليمات الخاصة بالمناطق ذات الكثافة العالية متعددة الاستعمال (HDMU) ، وهي الأراضي والأبنية ومشاريع الأعمار ذات الكثافة العالية متعددة الاستعمال، ضمن المعايير والأحكام والشروط والتعليمات الخاصة بها والبرامج التنفيذية المكملة لها [١]،أي بناء يتجاوز ارتفاعه ٣٠ متر، او ثمانية طوابق ، وستلبي هذه الاستراتيجيه طلبات المستثمرين الجديدة لمواقع ألابنيه متعددة الاستعمالات وذات الكثافة العالية ، ومع أن هذه الاستراتيجيه للنمو تعتبر جزءًا من المخطط الشمولي فإن من الممكن إدخال تعديلات عليها أثناء إعداد المخطط ، وتسعى الإستراتيجية إلى تشجيع وتبني التصاميم ذات الكفاءة العالية لتنفيذ مشاريع ألابنيه ذات الاستعمالات المتعددة والكثافة العالية ، و يشمل ذلك تحديد مواقع هذه المشاريع لضمان اتفاقها مع الخصائص الحضرية للمدينة وبما يتناسب مع توفير الخدمات العامة والبنية التحتية.[٢]

- الأهداف :

إن الهدف الرئيسي هو استيعاب الطلب الفوري لمواقع ألابنيه متعددة الاستعمالات وذات الكثافة العالية وبأسلوب يترجم رؤية مدينة عمان ويستقطب الاستثمارات وذلك أثناء إعداد المخطط الشمولي ولتأمين التنمية المستدامة لمدينتنا على المدى البعيد[3].

أما أهداف إستراتيجية المباني العالية الفرعية فهي:

- تحديد وتعيين المناطق الملائمة لمشاريع ألابنيه متعددة الاستعمالات وذات الكثافة العالية.
- تطبيق أنظمة حديثة لتشجيع استيعاب استثمارات الأبنية ذات الكثافة العالية متعددة الاستعمال
- إعداد خطط عمل فعالة تسهل على المستثمرين الحصول على الموافقات وفي نفس الوقت تحافظ على المصلحة العامة.
- تأمين المشاركة الملائمة للقطاعين العام والخاص والمجتمع المحلي في مناقشة مشاريع الابنيه متعددة الاستعمالات وذات الكثافة العالية.
- ابتكار إطار جديد يضمن تقاسم كلفة خدمات البنية التحتية وبالعدالة.
- تأمين إطار مرن يستوعب المشاريع قيد التنفيذ فيما تتوسع حدود المدينة.

---

[١] **"الشروط المرجعية للمخططات التنظيمية "** المبادئ الاساسية ، مشروع مخطط عمان الشمولي ، أمانة عمان الكبرى ،

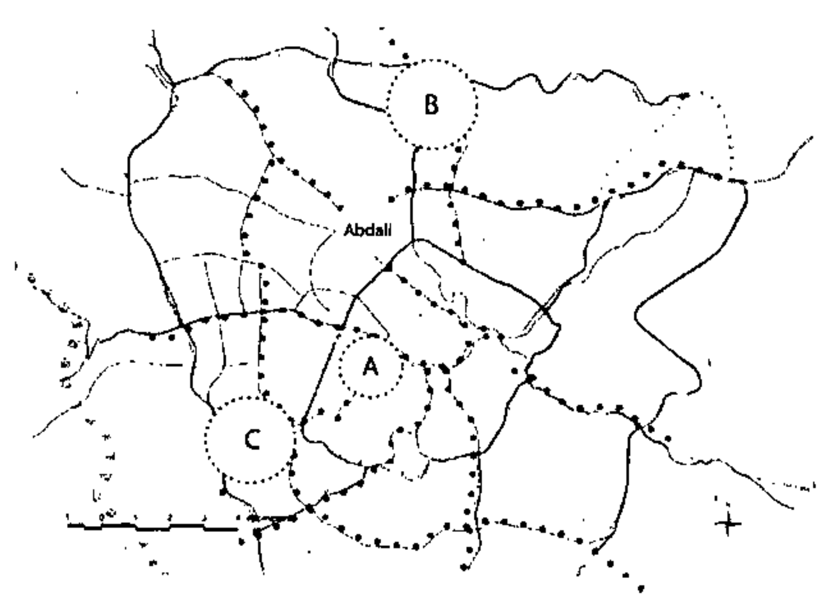
[٢] **" الوثيقة المرجعية لانشاء المباني ذات الكثافة العالية متعددة الاستعمال "** إستراتيجية نمو مدينة عمان المرحلية ، مشروع مخطط عمان الشمولي ، أمانة عمان .

[3] **" Interim Growth Strategy (IGS) Policy for High Density Mixed Use (HDMU) Development "** Greater Amman Municipality

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وقد أكدت الإستراتيجية إن اختيار هذه المواقع جاء بعد دراسة حثيثة قام بها عدد من الخبراء المحليين والعالميين بالإضافة إلى مُشاركة الإطراف المعنية من المجتمعات المحلية مما نتج عنه إستراتيجية لتطوير الأبنية العالية تتماشى مع رؤية المجتمع مما له الأثر الايجابي على المدينة وخدمة المستثمرين، وقد تم تجميع الأبنية العالية في مناطق منظمة يمكنها استيعاب التوسع العمراني والكثافة السكانية من حيث البنية التحتية واختيار مواقع عدة مع مراعاة متطلبات السوق وهذه الأبنية العالية تختلف في الارتفاع وتتراوح بين العالية، المتوسطة، والقصيرة الارتفاع حسب طبوغرافية المنطقة ، وتم اختيار الأبنية مع الأخذ بعين الاعتبار سعة الشوارع في مدينة عمان، البنية التحتية للمنطقة، المحافظة على التراث ومراعاة المجتمعات المحلية، المساحات الخضراء، مراعاة بيئة ملائمة للمشاة، المحافظة على مظهر المدينة بحيث تضفي هذه الأبراج جمالا لمدينة عمان من دون الإخلال بطابعها المميز، وأكدت الإستراتيجية سياسة التعويض مقابل تطوير المباني العالية والتي تشرح الالتزامات المالية المترتبة على أصحاب المشاريع فيما يختص بتكاليف بناء البنى التحتية وتحسين الخدمات لهذه المشاريع ، وقامت أمانة عمان باستحداث دائرة جديدة للمشاريع الخاصة لتخدم المستثمرين و خدمة المجتمعات حيث ستقوم هذه الدائرة بالعمل على التنسيق مابين المستثمرين والمجتمع المحلي فيما يخص بالموافقة على المشاريع.
وستتركز الأبنية العالية في المناطق التالية:[1]

١- المركز التجاري الجديد لمنطقة عمان (العبدلي)
٢- مركز تقاطعات الطرق الرئيسية (A)
٣- بوابة عمان الشمالية (B)
٤- بوابة عمان الجنوبية (C)



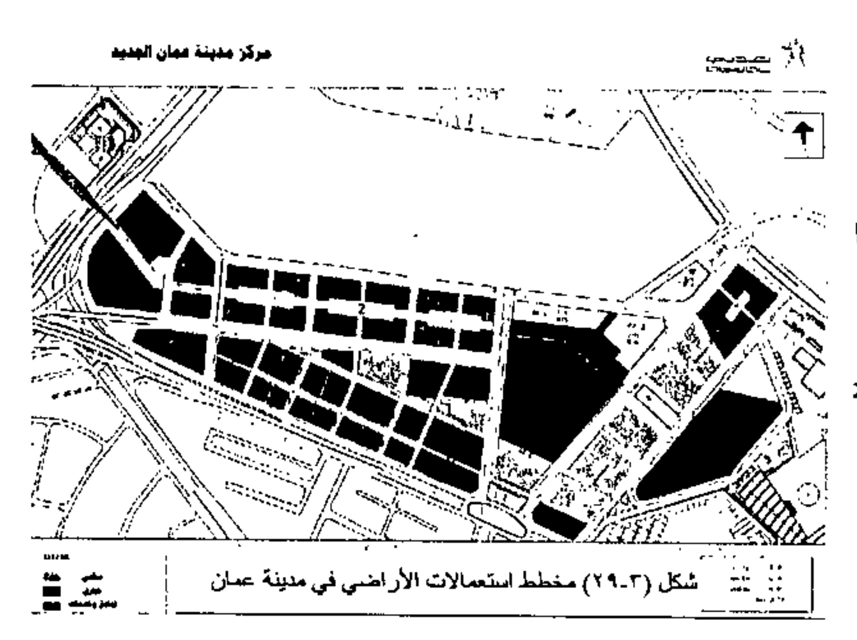
شكل (٣-٢٨) مواقع الأبنية العالية المقترحة في مدينة عمان

[1] " **High Rise Towers** " An Integral Part of Amman's Urban Landscape , Amman .February 18, 2007

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

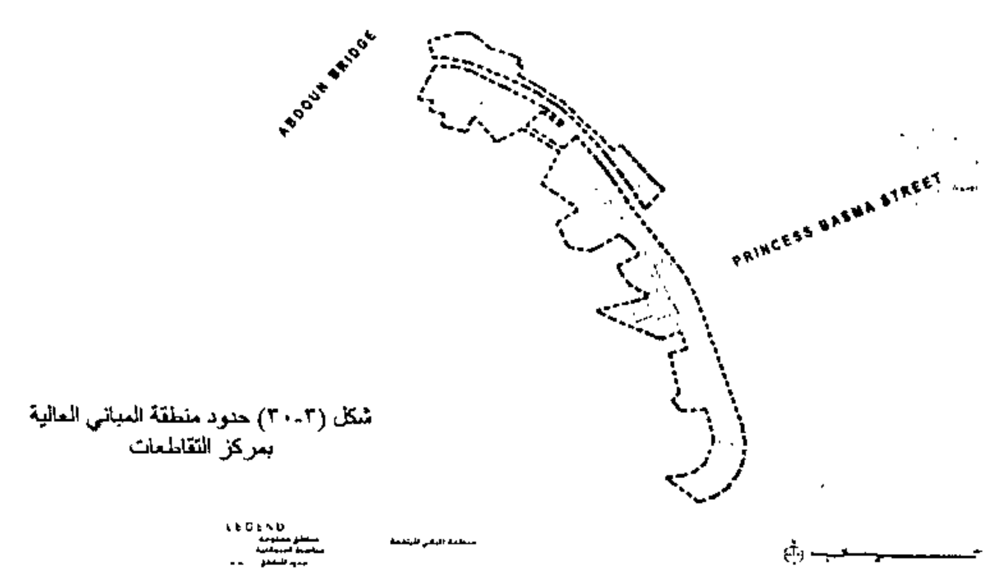
١-المركز التجاري الجديد لمنطقة عمان [١]:

مشروع تطوير العبدلي في منطقة الشميساني وهو اكبر مشروع إعادة تطوير للمنطقة حيث سيصبح مركز عمان التجاري، ويحتوي هذا المشروع على مباني متعددة الاستعمال مثل مكاتب، مواقع تجارية، فنادق ومباني سكنية وتشمل هذه المناطق على حدائق ومرافق عامة مثل المكتبات حيث سيكون هذا الموقع مركز للتجارة والتمويل في الأردن .



شكل (٣-٢٩) مخطط استعمالات الأراضي في مدينة عمان

٢- مركز تقاطعات الطرق الرئيسية [٢]:
هذا المشروع مقترح على أربعة تجمعات كل تجمع عبارة عن مباني ذات ارتفاع متوسط على شكل حديقة على امتداد ممر الوادي أسفل امتداد الجسر حيث يمتد من الجسر على الناحية الجنوبية الشرقية إلي نقطة التقاء شارع الأميرة (الموقع المقترح Y) بسمة مع شارع الأمير علي بن الحسين في نقطة تقاطع على شكل لهذا المشروع حيث يعتبر منطقة تكثيف حضري مع الأخذ بعين الاعتبار المنظر الأفقي للمدينة والصورة الجوية بالإضافة إلى توفير الفرصة لخلق مناطق خضراء أو حزام اخضر حول المشروع، أيضا المشروع سيعمل على دمج السلالم القديمة مع التصميم المناسب حيث سيساعد على دمج المشروع مع الأحياء السكانية المحاذية له ويقع هذا المشروع على ممر رئيسي مقترح للمواصلات.



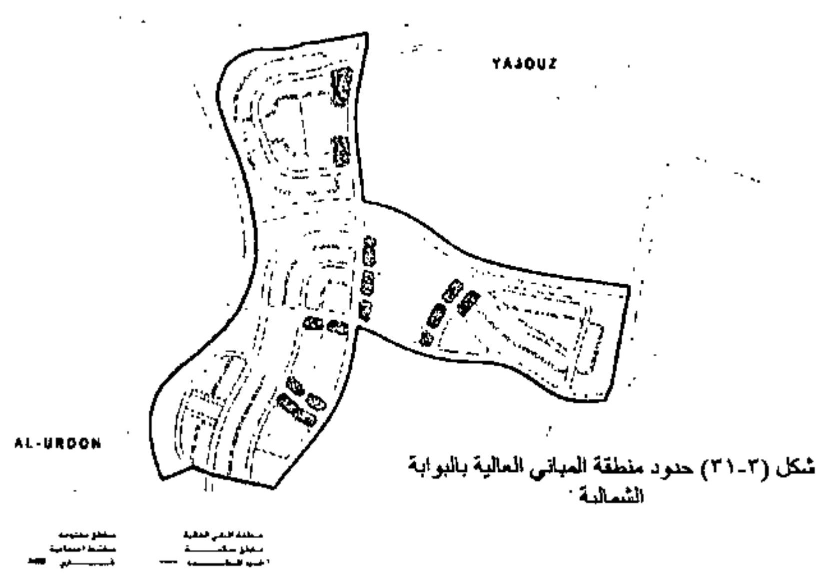
شكل (٣-٣٠) حدود منطقة المباني العالية بمركز التقاطعات

[1] " **High Rise Towers** " An Integral Part of Amman's Urban Landscape , Amman .February 18, 2007

[2] "**Interim Growth Strategy** " High Density Mixed Use ,DEVELOPMENT MANUAL , Municipality of Greater Amman February 2007.

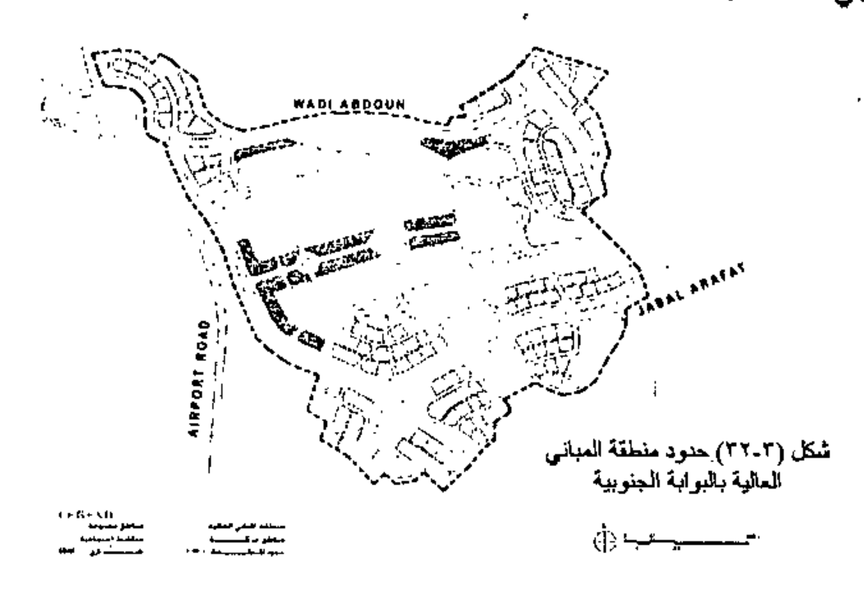
All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣ - بوابة عمان الشمالية:
تقع في الجبيهة بمحاذاة شارع الأردن، جنوب طريق الشهيد الدائري وشرق من شارع الملكة رانيا الذي يخدم منطقة الجامعة ومدينة الحسين للشباب،ويشهد شارع الأردن مشاريع تطوير كثيرة ويعتبر طريق رئيسي يربط وسط المدينة بجنوبها .هذه المنطقة مزودة بموقف باصات الجنوب ويتوقع إن تكون مجهزة بخطوط المواصلات العامة في المستقبل القريب .من مميزات المنطقة أنها منطقة جبلية ذات انحدارات لطيفة حيث تم تحديد المباني المرتفعة في المناطق ذات الطبوغرافية المنخفضة . المشروع المقترح يتكون من أربعة تجمعات ذات ارتفاعات عالية ومتوسطة محاطة بأماكن عامة مفتوحة وبحدائق محاذية لطرق المواصلات وتم اقتراح بناء معلم اخر لهذه المنطقة.



شكل (٣-٣١) حدود منطقة المباني العالية بالبوابة الشمالية

٤- بوابة عمان الجنوبيه :
وهي المنطقة المتاخمة من الناحية الشرقية لطريق المطار ومحاط بالطريق الدائري لوادي عبدون وطريق جبل عرفات وهو البوابة الشمالية لمدينة عمان حيث تقع على التقاطع الذي يفصل المرور باتجاه الدوار السابع والثامن حيث سيصبح الحد الشمالي لطريق جبل عرفات شريان رئيسي لحركة المرور إلى عمان وكبديل لشارع زهران للوصول إلى وسط المدينة، العبدلي، والمناطق الشرقية في عمان،وقد تم طرح أربع نقاط رئيسية لتطوير المباني العالية في أودية المنطقة وعلى محاذاة ممر المواصلات الذي يربط أطراف المدينة الأخرى، تم حجز وسط منطقة المشروع لتطوير شارع خدمات ومحال تجارية محاط بمباني ذات ارتفاع قليل أما المباني ذات الارتفاعات العالية فستكون على المحيط الخارجي للمنطقة .



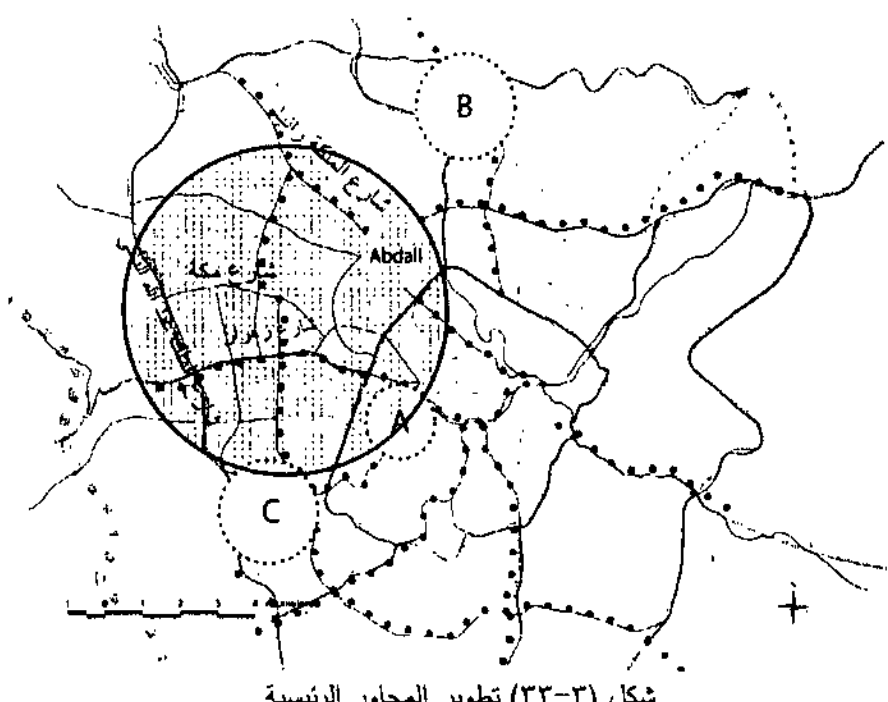
شكل (٣-٣٢) حدود منطقة المباني العالية بالبوابة الجنوبية

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٣-٥-٣ إستراتيجية التكثيف البيني على المحاور الرئيسية :
(Corridor Intensification Strategy)

تشجع إستراتيجية التكثيف العمراني على المحاور الرئيسية على إقامة مباني بارتفاعات مختلفة ضمن معايير واضحة تضمن من خلالها توفير شبكة مواصلات وتصميم عمراني مميز بالإضافة إلى توفير مناطق للمشاة وزيادة الرقعة الخضراء .

وتعمل هذه الإستراتيجية بشكل كبير على تحويل بعض المحاور الرئيسية في العاصمة إلى شوارع ذات طابع مميز، فمثلا شارع زهران يجب ان يكون معلما بارزا في مدينة عمان وهو الآن مهدد بخطر التوسع العشوائي وقد استمرت خطة عمان على مستوى المخططات المحلية بتطوير عشرة محاور رئيسية متفرقة ولكنها في نفس الوقت محاور نقل حضرية متصلة واقعة في القسم الغربي من عمان وتصل في طولها إلى ٤٠ كلم (شارع مكة ، شارع الملك عبد الله الثاني ، شارع الملكة رانيا العبد الله ، شارع زهران ، شارع عرار) .



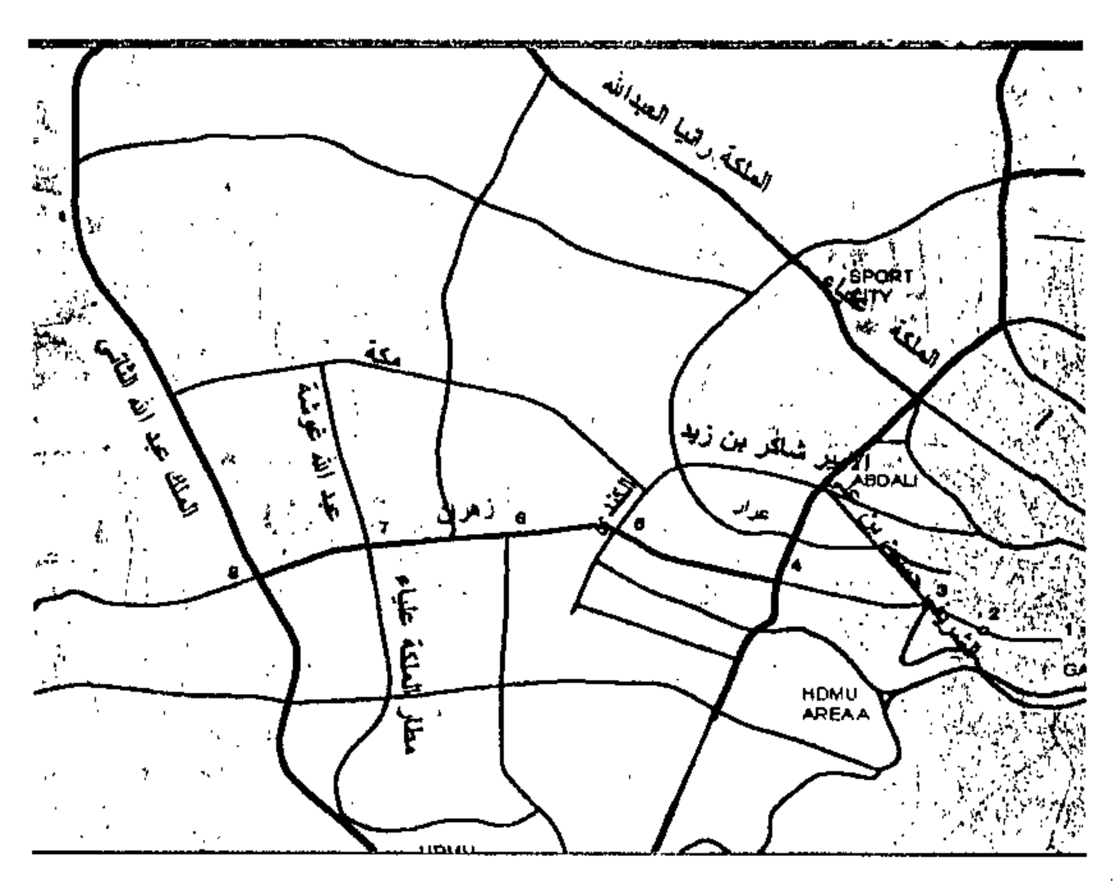
شكل (٣-٣٣) تطوير المحاور الرئيسية

وتؤكد الإستراتيجية إن من أهم العناصر الخاصة بسياسة التكثيف هو توفير وتحسين النقل العام في المدينة، حيث يعتبر هذا الأمر حجر الزاوية في المخطط الشمولي لمدينة عمان، إذ لا تتوفر عناصر التنمية الشاملة في العاصمة دون الحصول على نظام عصري ومتطور للنقل العام .ويقع عاتق هذه المسؤولية في الوقت الحالي على الحكومة حيث تجري المفاوضات حالياً لأن تستلم أمانة عمان مسؤولية تطوير قطاع النقل العام لمدينة عمان وهذا إجراء تقليدي متبع في مختلف المدن والعواصم الكبرى حول العالم، وقد أطلقت أمانة عمان سياسة خاصة تعمل على تشجيع إقامة المباني متعددة الاستعمالات ضمن هذه المحاور الرئيسية، وذلك للتخفيف من أزمة السير على هذه الطرق مما يتيح الفرص لتفعيل وتحسين خدمات النقل العام عليها، وستعمل أمانة عمان على توفير كافة الحوافز الاقتصادية لأصحاب الأراضي من خلال زيادة كثافة مواقع المشاريع المتوقع إقامتها، وتوفير خبراء في التطوير الحضري لتصميم المباني في هذا الشارع بحيث يتم تطوير الموقع بشكل متميز .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وتهدف إستراتيجية إعادة تطوير المحاور الرئيسية إلى تلبية الحاجة الملحة إلى زيادة الكثافة على المحاور الرئيسية المبنية بشكل يعزز رؤية مدينة عمان من خلال التالي[1]:

- تطوير المدينة على أساس البعد الإنساني بشكل يتكامل و الأحياء القائمة من خلال الاهتمام بطبوغرافية عمان المتميزة وتطوير شوارع للتسوق نابضة بالحياة ومراعاة الربط بين الأحياء المستقرة والمشاريع الجديدة .
- إحياء الأماكن العامة في المدينة من خلال خلق بيئة ملائمة للمشاة وتوفير أماكن عامة مفتوحة متاحة للجميع وتوفير سلسلة من الحدائق والممرات والأرصفة والأدراج .
- الحفاظ على تراث المدينة والترويج له كجزء لا يتجزأ من نسيج المدينة الحضري من خلال حماية التراث المعماري للمدينة عن طريق تحديد المواقع التراثية وتشجيع إعادة الاستخدام الملائم للمواقع التراثية واستخدام التراث كفرصة تنمية اقتصادية.
- تطوير نظام نقل عام حديث و فعال من خلال تقليل الاعتماد على المركبات الخاصة وتوفير طرق للمشاة و ربطها بمحطات النقل العام وتوفير مواقف مناسبة في مواقع ملائمة .
- تطوير مدينة قابلة للحياة والنمو لتحتضن ساكنيها من خلال التكثيف واستغلال الأراضي الخالية وتكامل الاستعمالات المتجاورة وتشجيع المشاريع متعددة الاستعمال .



شكل (٣-٣٤)المحاور الرئيسية لمدينة عمان

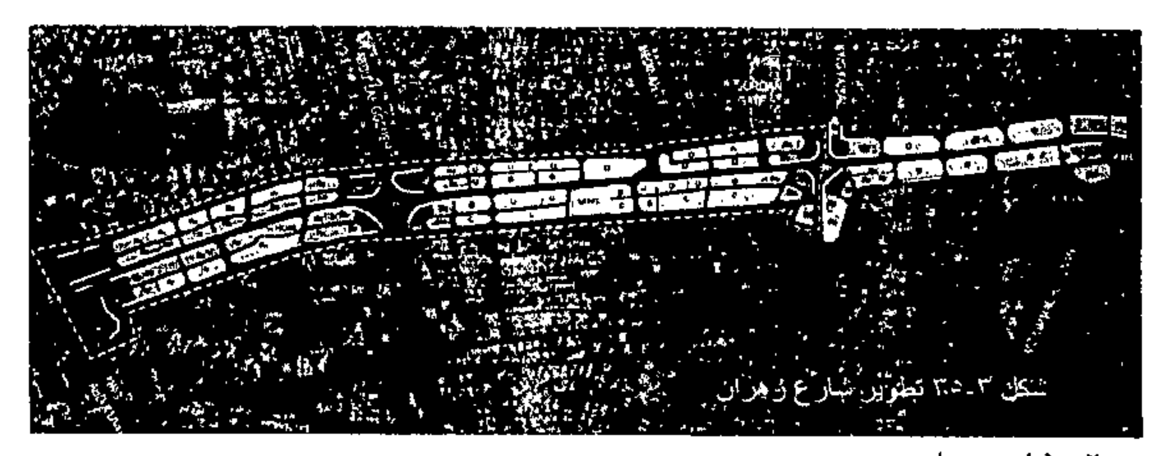
وسيتم شرح وتوضيح تطوير بعض المحاور الرئيسية في التالي :

[1] " إعادة تطوير المحاور الرئيسية " المدينة القابلة للحياة ،أمانة عمان ، حزيران ٢٠٠٧م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١ – شارع زهران [1]:

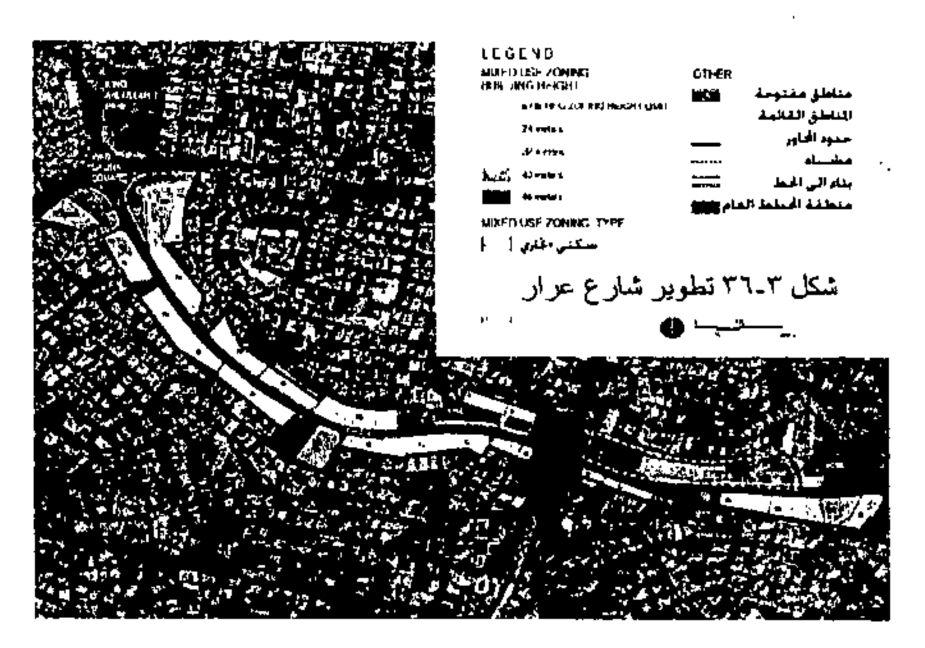
بحسب سياسة التكثيف يعتبر شارع زهران من الدوار الأول وحتى الخامس منطقة تتمتع بطابع عمراني تراثي حيث تم تحديد ارتفاعات المباني في هذه المنطقة بأربع طوابق كحد أعلى مع إيجاد برامج وتعليمات خاصة فيما يتعلق بالمباني ذات الطابع التراثي للمحافظة عليها حيث ستقوم أمانة عمان بالعمل مع مالكي المباني لتوفير الاستعمالات المناسبة لها، لتتمكن هذه المباني من إعادة الحياة إلى تلك المواقع، وبالنسبة للجزء المتبقي من شارع زهران والذي يمتد ما بين الدوار السادس والدوار الثامن فان الإستراتيجية ستعمل على تعزيز هذه المنطقة من خلال زيادة المناطق الخضراء من حوله، وتحديد المباني فيه كمباني متعددة الاستعمال اي سكنية وتجارية وتوفير مناطق للمشاة حيث سيكون امتدادا لمشروع منطقة شوارع المشاة في الصويفية مما سيعمل على أحياء هذه المناطق بشكل متجانس، حيث يضم شارع زهران على امتداده العديد من الأراضي الخالية وغير المستغلة.



شكل ٣-٣٥ تطوير شارع زهران

٢- شارع عرار:

شارع عرار ذو طبوغرافية مميزة(وادي) وقريب من وسط المدينة وهو شارع تسوق ملائم للمشاة ضمن إطار عام محدد و واضح وترتكز منهجية التطوير فيه على تشجيع تعدد الاستعمال ، وعلى تنظيم حركة النقل والمرور وربطه مع الأحياء المجاورة ،زيادة الكثافة السكانية فيه .



شكل ٣-٣٦ تطوير شارع عرار

[1] **"Corridor Intensification Strategy"**, A City with a Soul…. *growing smartly*, Municipality of Greater Amman ,June 18, 2007.

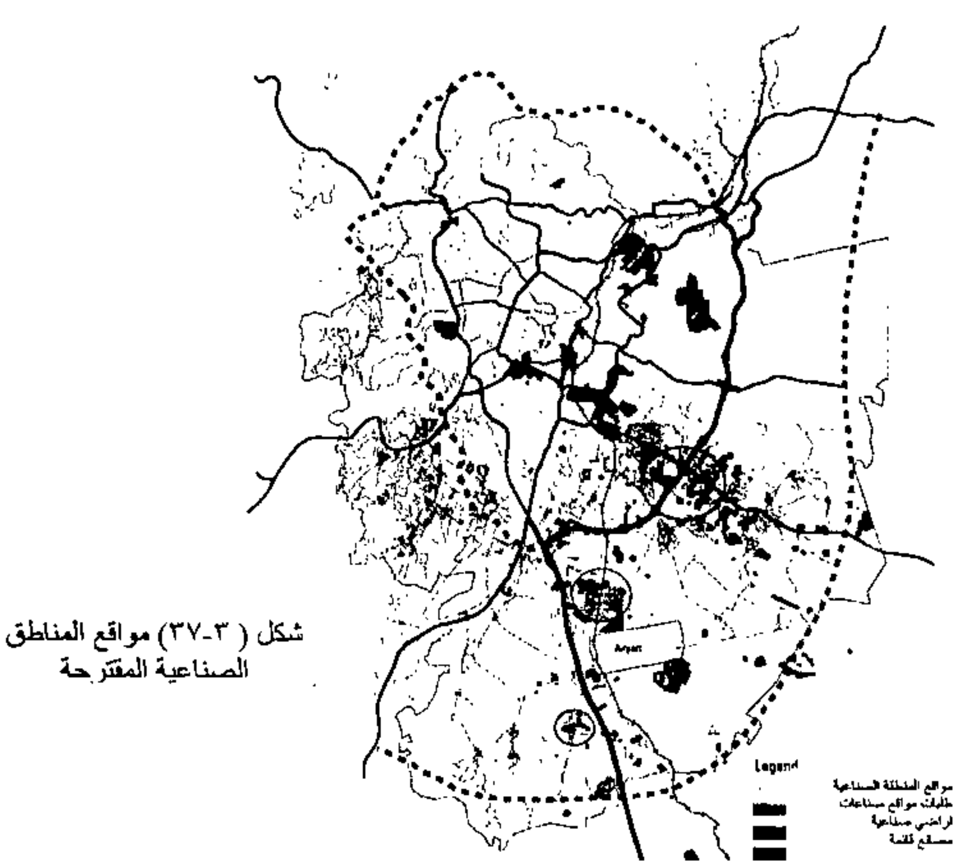
All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٣-٥-٤ سياسة الأراضي الصناعية (Interim Industrial Lands Policy).

تعتبر مرحلة تنظيم الأراضي الصناعية مرحلة مهمة في بناء عمان وتخطيط النمو العمراني المستدام من خلال الاستخدام الأمثل للمصادر وجذب الاستثمار للمدينة، حيث من المتوقع أن يزداد عدد سكان عمان في عام ٢٠٢٥م الى ٦,٤ مليون نسمة مع العلم بان عدد سكان عمان اليوم هو ٢,٢ مليون نسمة، وبهذا التزايد يتوجب توفير مليون فرصة عمل جديدة حيث سيكون للقطاع الصناعي الجزء الأكبر من هذه الفرص وسيكون لتكثيف المناطق الصناعية اثر ايجابي على توفير البيئة التنافسية لهذا القطاع.

إن ما توفره هذه المناطق من مرونة وبنية تحتية مستدامة سيضمن لعمان أن تكون جاذب للمشاريع على مستوى عالمي مما له الأثر الايجابي في دفع العجلة الاقتصادية وتوفير فرص للقطاع الخاص ضمن خطة تنموية تضمن الصالح العام لسكان عمان والمجتمع المحلي.

أشارت سياسة الأراضي الصناعية في تحديد المناطق الصناعية عدة أمور منها إمكانية النمو والتنمية المستدامة للمنطقة مما يضمن الحفاظ على الأراضي الصالحة للزراعة والموروث الطبيعي وحماية البيئة حيث سيتم التركيز على المناطق التي تسمح بالتوسع مع الأخذ بعين الاعتبار المواقع السكنية والنقل العام والخدمات العامة والمحافظة على التوازن بين أماكن العيش والعمل حيث يضمن للموظفين والعاملين الوصول إلى كافة الخدمات بيسر وتؤكد ان توفير التجمعات الصناعية له اثر ايجابي في تحسين البنية التحتية والتوفير في كلف البناء مما سيكون له الأثر الايجابي في رفع كفاءة هذه التجمعات،حيث اثر الاستعمال العشوائي للأراضي بشكل سلبي على المناطق السكنية من ناحية تلوث البيئة والضوضاء الناتجة عن تواجد المصانع بين المناطق السكنية وتأتي السياسة المرحلية لتنظيم الأراضي الصناعية لتوفر معايير استعمالات الأراضي الصناعية وأيضا تحديد الصناعات ومواقعها[1].



شكل (٣-٣٧) مواقع المناطق الصناعية المقترحة

[1] **"Interim Industrial Land Policy "** Development Manual , Greater Amman Municipality, August 18, 2007

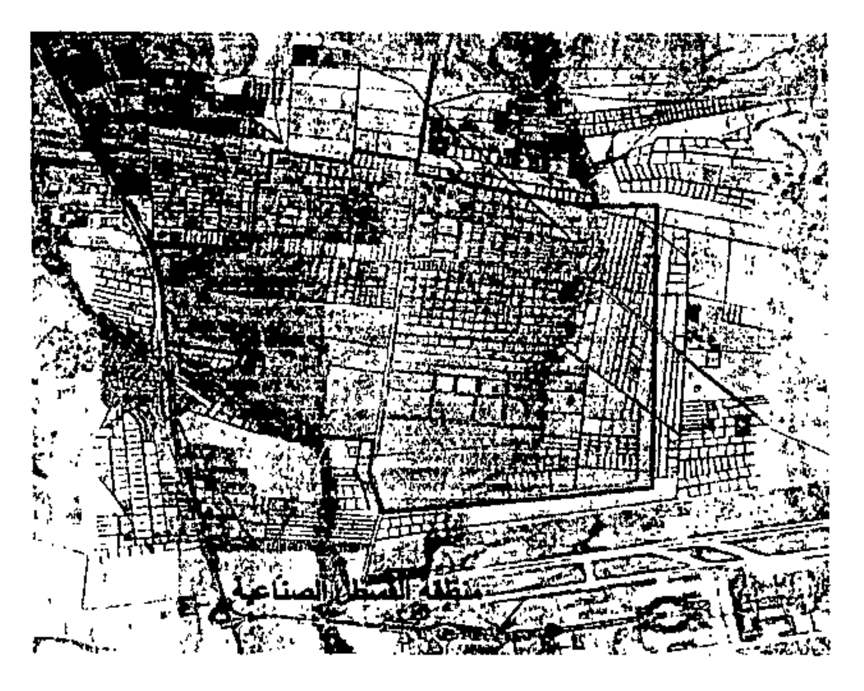
All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وقد تم إجراء دراسة مكثفة وتحليل لخيارات المواقع الملائمة لتأهيلها لتكون المناطق الصناعية كالتالي:

سحاب – وممر الموقر: تم تصنيف هذه المنطقة كمنطقة صناعات خفيفة ومتوسطة مع الاخذ بعين الاعتبار الصناعات القائمة حاليا في هذه المنطقة وتوفير بعد جغرافي عن المناطق السكنية في منطقة الموقر والنقيرة.



منطقة القسطل الصناعية: مع الأخذ بعين الاعتبار الوضع الصناعي الحالي في منطقة القسطل يأتي تحديد هذه المنطقة جنوب شرق طريق المطار حيث تم تصنيف هذه المنطقة للصناعات المتخصصة كصناعات الأبحاث والأعمال والتقنيات، أما بقية الأراضي في هذه المنطقة فقد تم تصنيفها صناعات خفيفة ومتوسطة لتكون مساندة للصناعات المتخصصة في نفس المنطقة وأيضا تسمح هذه المنطقة بتوفير مناطق جغرافية واسعة للمد الصناعي.

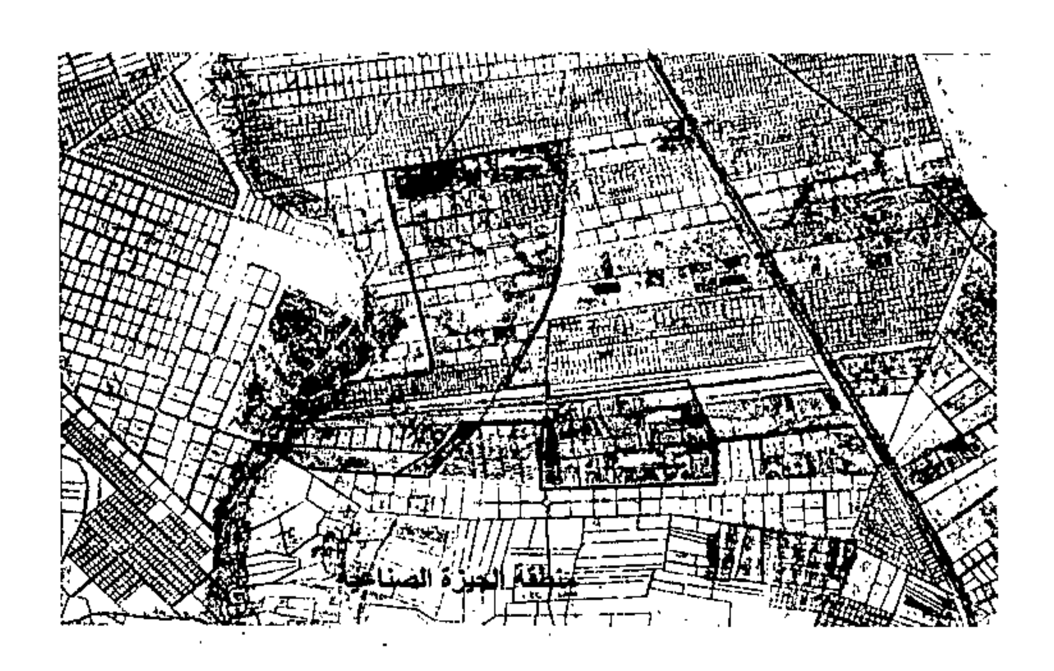


All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

منطقة الجيزة الصناعية:

تم تحديد المنطقة جنوبي الجيزة كمنطقة صناعات متوسطة وخفيفة مع الأخذ بعين الاعتبار الصناعات القائمة حاليا في تلك المنطقة. حيث ستكون هذه المنطقة منطقة جذب للعمالة بسبب المشاريع السكنية التي ستقام بالقرب من هذه المنطقة كمشروع تعمير للإسكان.

أكدت السياسة ان نجاح الرؤية لتطوير المناطق الصناعية يعتمد على تعاون وتكاتف جميع فئات المجتمع والجهات الرسمية، وعليه فان أمانة عمان سوف تقوم بتعزيز التواصل وتوطيد العلاقات مع مختلف الوزارات والجهات الرسمية المعنية مثل وزارة البيئة ووزارة الصناعة والتجارة ووزارة الصحة والدفاع المدني وغرف الصناعة ووحدة تشجيع الاستثمار بالإضافة إلى المستثمرين المحليين وجهات أخرى معنية واخذ أرائهم والتعاون معهم من حيث توفير الآليات الأمثل والأكفأ للصناعات.



وخلاصة الأمر إن سياسة الأراضي الصناعية حددت المناطق الصناعية في مواقع مختارة عملت على دمج المشاريع الصناعية المتفرقة بشكل يؤمن الوصول إلى المناطق السكنية ، النقل العام ، المرافق الحضرية ،كما قدمت هذا السياسة نظام جديد لتصنيف للأراضي الصناعية[1].

[1] **"Interim Industrial Land Policy"** Metropolitan Growth Strategy, Greater Amman Municipality, Aug 18, 2007.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٣-٣-٥-٥ سياسة مناطق الاستقرار الخارجية :

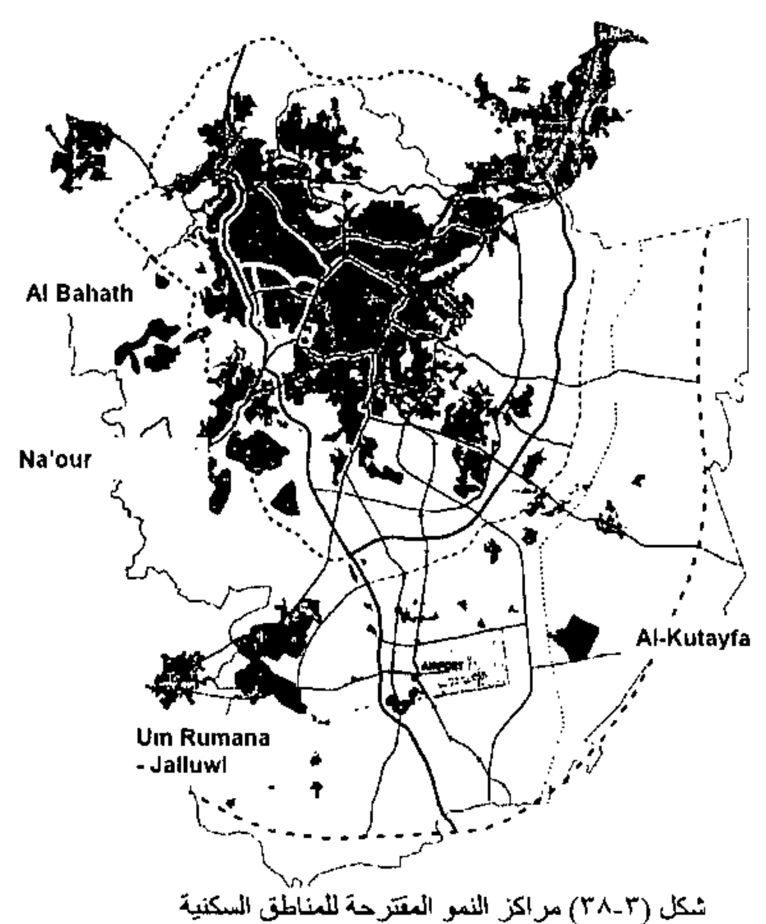
تضمنت المرحلة الرابعة سياسات ومفاهيم إستراتيجية النمو التي تضمن نمو سليم للمدينة للعشرين سنة القادمة، حيث أن هذه السياسات تشجع على النمو الحضري المتكامل الذي بدوره سيحسن من الاستغلال الأمثل للأراضي والخدمات المتاحة وسيوجه النمو المستقبلي إلى المناطق المأهولة بالسكان ويزيد من الرقعة الخضراء بالقرب من المناطق الحضرية، كما أنها ستحمي الأراضي الزراعية من التمدد العمراني وتحافظ على نمط الحياة السائدة والموروث الثقافي إلى جانب توفير بيئة صحية ملائمة، تركز المرحلة الرابعة من مخطط عمان الشمولي على عنصرين رئيسيين ، الأول هو السياسة المرحلية المقترحة للمشاريع السكنية في المناطق ذات الكثافة المنخفضة والثاني هو مخطط طريق المطار .

١- السياسة المرحلية للمناطق السكنية ذات الكثافة المنخفضة

(Interim Rural Residential Policy)

وتأتي السياسة المرحلية المقترحة للمشاريع السكنية في المناطق ذات الكثافة المنخفضة في ضواحي عمان استجابة لتزايد الطلب على المشاريع الاستثمارية الإسكانية، ولاسيما التجمعات السكانية التي تقودها أمانة عمان في المناطق الغير المنظمة حيث أن النمو غير الموجه في تلك المناطق يعمل على تشويه طبيعة المناطق الريفية والزراعية ويحدث إرباك في خدمات البنية التحتية وشبكة المواصلات ويحد من فرصة شمولية تطوير المجتمعات المحلية.

حدد مخطط عمان الشمولي من أجل مجابهة تلك التحديات، أربعة مراكز ريفية ليتم بدء تنفيذ الخطة التنموية فيها، وتقع هذه المراكز في محيط العاصمة وضمن المناطق القروية القائمة . وتعمل هذه المراكز على ترشيد الموافقات السابقة لإطلاق التنمية فيها، وتسهيل سبل الاكتفاء الذاتي للمجتمع المحلي وإتاحة أكبر قدر ممكن من التنسيق للبنية التحتية، وتقع المراكز الريفية الأربعة في قرى أم رمانة، ومانجا، والجيزة ،الكتيفة، والموقر، وناعور، ومرج الحمام، وتبلغ المساحة الإجمالية لهذه المراكز حوالي 44ألف دونم، والتي تتسع لحوالي 79 ألف وحدة سكنية قادرة على استيعاب ما يزيد عن 357 ألف مواطن، في حين أن عدد القاطنين في هذه المراكز حالياً يبلغ 30 ألف نسمة.



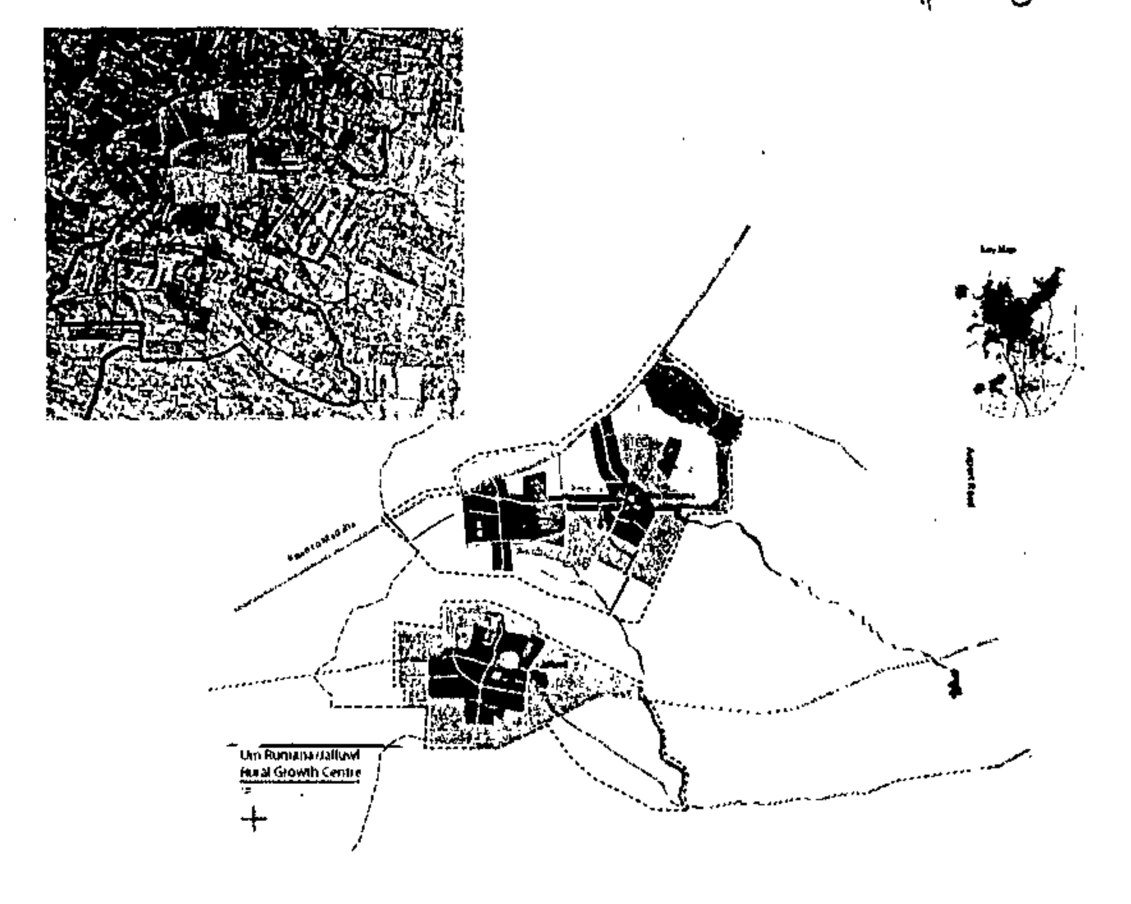
شكل (٣-٣٨) مراكز النمو المقترحة للمناطق السكنية

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وتركز إستراتيجية أمانة عمان للمناطق السكنية على تحديد مواقع النمو المحتملة بالقرب من القرى و التجمعات القائمة و تحديد مراكز للنمو المستقبلي و تركيز التجمعات حولها وكذلك دمج المشاريع بالبيئة المحيطة مع التأكيد على العناصر الطبيعية المتميزة[1] .

كما تم تحليل الوضع القائم لكل من جلول – أم رمانة ، الكتيفة ، ناعور ، البحاث . وعمل المخططات المعمدة وتقسيمات الأراضي والمنطقة المبنية والطلبات على المشاريع والموروث الطبيعي ، وعمل مخطط تصوري مقترح لكل من المراكز المذكورة يوضح المناطق السكنية والتجارية والمناطق الخضراء[2] .....

وتوضح الإستراتيجية مدى التحدي الذي سيواجهها لتخديم المواقع المقترحة حيث أن هناك برامج سيتم تنفيذها من خلال خطة مدروسة ومحكمة حيث ستنظم نمو هذه المناطق إضافة إلى ذلك فان جزء من التحسين قيمة هذه الأراضي الذي سينتج عنه تطوير هذه المواقع سيتم إعادته لنهوض بالمشاريع التي تخدم المجتمع المحلي من خلال شراء حقوق تطوير العقار حيث سيتم استيفاء ما قيمته (% 25) من فرق زيادة القيمة للعقار الى صندوق خاص لتطوير المدينة وهذا الصندوق سيمول خدمات على مستوى المدينة بما فيها تأمين الخدمات الاجتماعية وتنفيذ حدائق وتوفير المسكن الملائم.



شكل ٣-٣٩ المخطط التصوري المقترح (مركز نمو جلول – أم رمانه

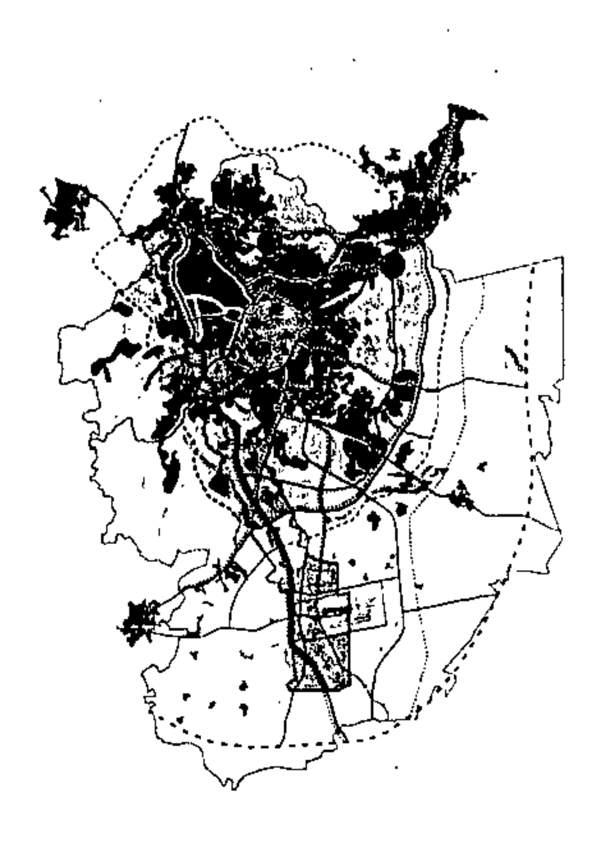
[1] **"Rural Growth Centers"** Metropolitan Growth Strategy , Greater Amman Municipality, October 2007,

[2] **"السياسة المرحلية للمناطق السكنية ذات الكثافة المنخفضة"** إستراتيجية نمو المدينة ، أمانة عمان الكبرى ، تشرين اول ٢٠٠٧م.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢ـ مخطط شارع المطار (Airport Corridor Plan)

يتركز الجزء الثاني من المرحلة الرابعة لمخطط عمان الشمولي على طريق المطار الدولي الذي يربط ما بين منطقة مطار الملكة علياء الدولي والمناطق التنموية الجديدة في عمان وقد شهد طريق المطار في السنوات الأخيرة العديد من طلبات الاعمار والمشاريع الاستثمارية تمثلت في طلب إقامة مناطق سكنية وتجارية وثقافية وترفيهية ويعمل طريق المطار حاليا على تسهيل التنقل والحركة بين كافة مناطق العاصمة من خلال تعزيز شبكة النقل والمرور والحفاظ على الطابع البيئي في المدينة .كما سيتيح المخطط فرصة لإقامة مشاريع زراعية والحفاظ على المناطق الحرجة في العاصمة ويتضمن مخطط طريق المطار الجديد عدة مشاريع لاستعمالات الأراضي في خمس مناطق على امتداد الطريق من شماله وحتى جنوبه وهذه المناطق هي تقاطع شارع عرفات مع شارع مرج الحمام واليادودة وشارع مطار الملكة علياء الدولي والبوابة الجنوبية.
وفي كل مرحلة من هذه المراحل تم إعداد دراسات مستفيضة ومعمقة مع الأخذ بعين الاعتبار المعالم الرئيسية والموروث الطبيعي والمواقع الأثرية والمناطق المنظمة والمبنية وإفرازات الأراضي والمشاريع المقترحة وحركة النقل والمرور[1].

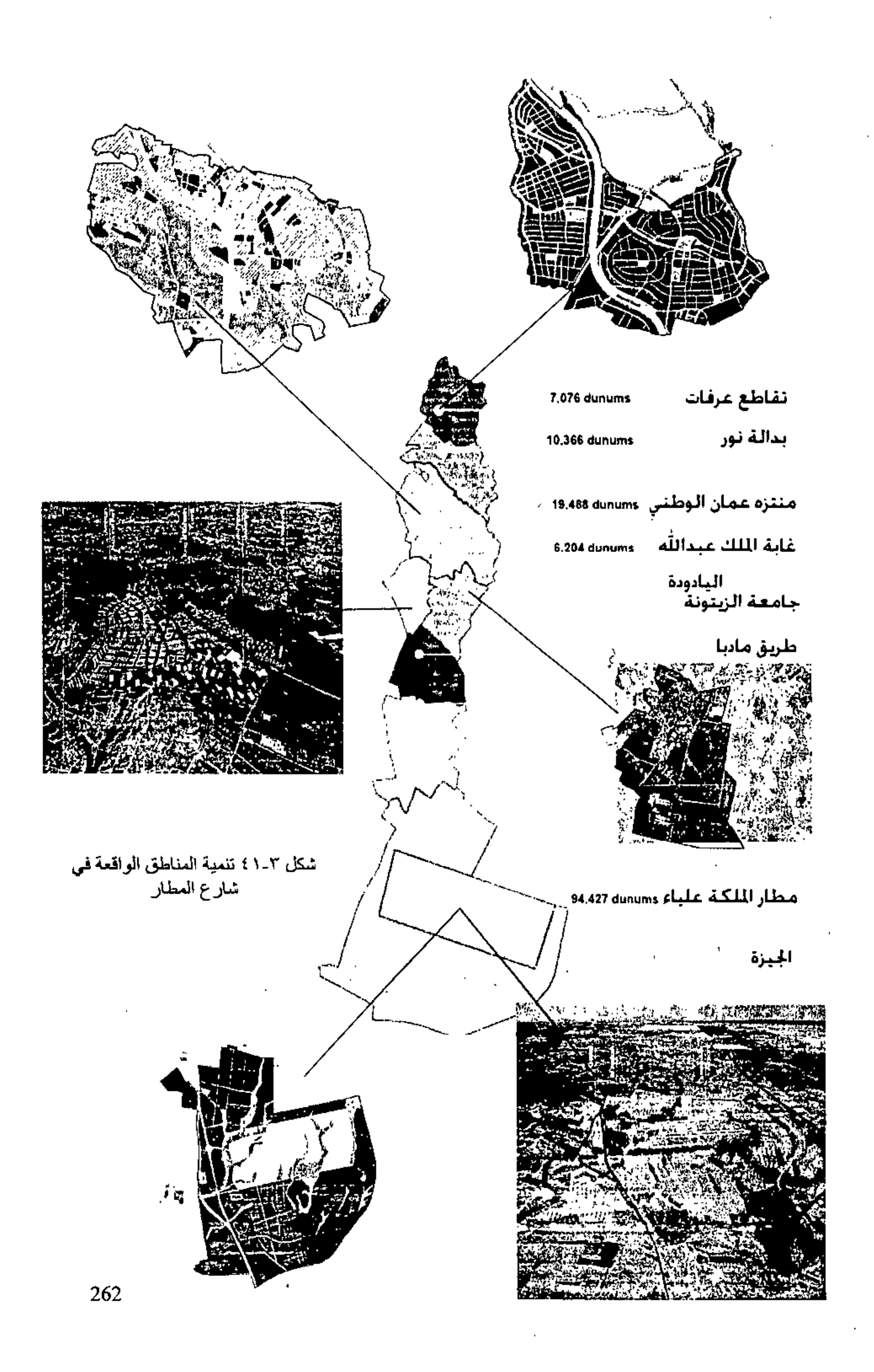




شكل ٣-٤٠ مخطط شارع المطار

[1] " أمانة عمان تعلن عن المرحلة الرابعة من المخطط الشمولي" أمانة عمان ، عمان ، الاردن ،تصريح صحفي ، ٢٠٠٧م.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل ٣-١-٤١ تنمية المناطق الواقعة في شارع المطار

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وتركز أفكار تنمية محور المطار على :

- إضافة استخدامات سكنية تجارية جديدة مختلطة على الدوار الثامن في مدخل شارع زهرات بحيث يكون استعمال عالي الكثافة.
- التركيز على حديقة عمان الوطنية كأحد أهم مراكز الحماية والترفيه لمدينة عمان .
- التركيز على تطوير جامعة البتراء التي تم تأسيسها في التسعينات لتضم ٥٠٠٠طالب .
- إنشاء مركز مؤسساتي يضم جامعة الزيتونة ومناطق صحية بمستشفى جديد ، ومرافق تعليمية .
- إنشاء مركز جديد على طريق المترو ذو استعمال مختلط يلبي التسوق الاقليمي ويخدم كمركز اجتماعي .
- عمل توسعة سريعة في منطقة الجيزة لتلبي احتياجات المطار الجديد المتعلقة بالاستثمار بالإضافة إلى إنشاء إسكان للعاملين في المطار .
- إنشاء مناطق صناعية جديدة مع ١٦٠٠٠ وحدة سكنية قليلة الكلفة ترتبط بخدمات تعليمية وصحية وتجارية .
- التركيز على مطار الملكة علياء الدولي كميناء رئيسي للأردن والذي خطط حاليا ليخدم ٣-٩ مليون مسافر .
- إنشاء مركز الأعمال في المطار وهو مركز جديد للتوظيف لمواجهة التكنولوجيا العالية والصناعات العالمية والإعمال التجارية بالإضافة إلى المناشط الإعلامية .
- المحافظة على المناطق الريفية الزراعية وإضافة منطقة خضراء جديدة دائمة تحيط بالمدينة ، والحفاظ على بعض أفضل المناطق الزراعية في الأردن[1] .

وبشكل عام فان المرحلة الرابعة من مخطط عمان الشمولي هي نتيجة لعملية التفاعل مع متطلبات التنمية في العاصمة كما تعكس هذه المرحلة التزام أمانة عمان بتحقيق تنمية مستدامة في المدينة ويعتمد نجاح هذه المرحلة على مشاركة كافة شرائح المجتمع في انجازها حيث تعمل الأمانة على التنسيق بين كافة المؤسسات الحكومية ذات العلاقة كوزارة البيئة والدفاع المدني ونقابة المهندسين الأردنيين وشركة المياه والكهرباء الأردنية ومجموعة الاتصالات الأردنية ووزارة السياحة والآثار .

---

[1] **Airport Corridor Plan"** Metropolitan Growth Strategy , Greater Amman Municipality, October 2007,

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- الخلاصة :

ركزت أمانة عمان على عمل إستراتيجية للمدينة من خلال إعداد مخطط عمان الشمولي الذي يعكس الرؤية التي يريدها المجتمع كما يعتمد على مشاركة المجتمع . إن مخطط عمان تم بناؤه وصقله على مستويات التخطيط المختلفة وسيقود التنمية الحضرية لغاية عام ٢٠٢٥م ، وقد تم تطوير مخطط عمان بناء على توجيهات ورؤى مشتركة بين أمانة عمان وأعضاء مجلس البلدية والوزارات وأعضاء مائدة الأمين المستديرة ومهندسي التخطيط الحضري والعديد من شخصيات مدينة عمان المعنيين .
ويعتبر مخطط عمان هو سلسلة من خطط التطوير المرتبطة ببعضها البعض لمدينة عمان الكبرى (المترو بوليس)، كما يمثل برنامج عمل للتطوير المستدام ، ولمساعدة المدينة في تحقيق الأهداف التي خطتها الأجندة الوطنية ، ويوجه نمو المجتمع ويعالج عدة قضايا كالموارد والتراث الثقافي والموروث الطبيعي والمواصلات والبنية التحتية وتطوير المجتمع ،

وتؤكد الإستراتيجية إن مخطط عمان هو سلسلة من خطط التطوير المرتبطة ببعضها البعض لمدينة عمان الكبرى (المترو بوليس) والتحدي الرئيسي هو استيعاب النمو السكاني المتوقع حتى عام ٢٠٢٥م ولتحقيق ذلك يجب أن يوفر المخطط مايلي :
- رؤية للنمو المستقبلي المتوقع للمدينة
- سياسات ضمن أطر لتوجيه النمو الطبيعي ولغاية عام ٢٠٢٥
- العديد من المخططات الشاملة لجميع مستويات التخطيط (مستوى المدينة المترو بوليس ، منطقة التخطيط ، المخططات المحلية)

وقد اتبعت إستراتيجية تنمية مدينة عمان في بداية الأمر منهجية في إعدادها تتبع منهجية تحالف المدن حيث تركز إستراتيجية تطوير المدينة على الحكم الحضري و الإصلاح البلدي وخطة تحديث للأحياء الفقيرة على نطاق المدينة ، ومثلت إستراتيجية تنمية المدينة خطة عمل لتحقيق نمو عادل في المدينة بغية تحسين مستوى الحياة لكل المواطنين ، ويتم تطويرها واستدامتها من خلال مشاركة كل الأطراف المعنية بالمدينة ، وانتهت الإستراتيجية إلى إعداد أول مخطط شمولي رسمي للمدينة ذو منهجية عامة تتبع الأسس العلمية في إعداد استراتيجيات التنمية العمرانية التي ترتكز على تحديد الأهداف وتحديد الرؤية ووضع وتطوير البدائل الإستراتيجية وعمل التقييم الشامل واختيار البديل الاستراتيجي المفضل لكنه يمثل إلى حد ما أسلوب غير تقليدي في استراتيجيات التخطيط الحضري والتخطيط المحلي ، حيث أنه عادة ما يتم هيكلة المخططات العامة التقليدية من الأعلى إلى الأسفل ، أي بدءا بنطاق المدينة الكبرى نزولا إلى الإحياء الصغيرة بتتابع أكثر تفصيلا ، أما مخطط عمان الكبرى فيجري العمل فيه على جميع المحاور الإستراتيجية في نفس الوقت أي من الأعلى إلى الأسفل والعكس .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وقد تميز مخطط عمان الشمولي بالتالي :

- عمل استراتيجيات قصيرة المدى لمعالجة الوضع القائم .
- عمل استراتيجيات طويلة المدى لقيادة التنمية الحضرية حتى عام ٢٠٢٥م.
- مشاركة جميع الإطراف ذات العلاقة بتخطيط المدينة من أعضاء مجلس البلدية والوزارات وأعضاء مائدة الأمين المستديرة ومهندسي التخطيط الحضري والعديد من شخصيات مدينة عمان المعنيين والمواطنين .
- تحديد كيفية تمويل البنية التحتية والخدمات .
- إتباع إستراتيجية التكثيف البيني مما مما ينتج عنه تقليل حجم التوسع المستقبلي وتوفير في البنية التحتية القائمة ، الاستغلال الأمثل للأرض ، وزيادة فعالية النقل العام ، تشجيع حركة المشاة .
- العمل في جميع الاتجاهات التخطيطية حيث يجري العمل في مخطط مدينة عمان على جميع المحاور الإستراتيجية في نفس الوقت أي من الأعلى إلى الأسفل والعكس .
- تتميز المؤسسات والهيئات الحكومية في الأردن ذات العلاقة بالمخطط الشمولي للمدينة بأنها تمتلك خططا إستراتيجية خاصة بها وهذا يخدم إستراتيجية التخطيط العمراني .
- التصميم العمراني لبعض الشوارع والساحات والمراكز في المدينة .

أما جوانب القصور في مخطط عمان الشمولي فهي :

- كثرة وتداخل المسميات في عناوين الإستراتيجية وتفاصيلها مما يسبب في كثير من الإرباك فمثلا فيما يخص العنوان الرئيسي إستراتيجية تطوير مدينة عمان ثم المخطط الشمولي لمدينة عمان ثم مخطط مدينة عمان الكبرى ، ثم مخطط المدينة المترو بوليس ....الخ ، كما نجد ذلك في التفاصيل مثال سياسة مناطق الاستقرار الخارجية ، وسابقا السياسة المرحلية للمناطق السكنية ذات الكثافة المنخفضة ، وبالانجليزية مراكز النمو الريفي ...
- ضعف التحليلات الخاصة بالوضع القائم .
- القصور في تحديد القضايا الحرجة في المدينة .
- تجاهل المناطق العشوائية في المخطط .
- تكثيف المناطق السكنية علي المحاور الرئيسية وذلك في إستراتيجية التكثيف البيني على المحاور الرئيسية للمدينة مما يؤدي إلى خلط الاستعمالات .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- **مدى الاستفادة من المخطط الشمولي لمدينة عمان في أعداد المخطط الاستراتيجي ا لشامل لمدينة صنعاء :**

يمثل المخطط الشمولي لمدينة عمان تجربة جديدة في مجال التخطيط الحضري حيث يمثل برنامج عمل للتطوير المستدام لمساعدة المدينة في تحقيق الأهداف بحيث يمكن الاستفادة منه كما يلي :

- التخطيط على جميع المستويات من الأعلى الى الأسفل ومن الأسفل إلى الأعلى ويمكن الاستفادة من هذه المنهجية ولكن بحذر شديد لانها تحتاج الى ادارة قوية وجهاز تخطيط متمكن .
- تقسيم المخطط إلى جزأين مخطط عمان المستقبلي والذي يقود التنمية المستقبلية حتى عام ٢٠٢٥م ، وإستراتيجية نمو عمان المرحلية والتي تم تبنيها كحاجة لإيجاد حلول عاجلة لبعض المشاكل القائمة ، ويمكن الاستفادة من هذه المنهجية في إعداد مخطط مدينة صنعاء حيث يمكن عمل مخطط استراتيجي شامل طويل المدى لقيادة التنمية المستقبلية وعمل خطة إستراتيجية قصيرة المدى لمعالجة مشاكل الوضع القائم الحرجة .
- وجود خطط إستراتيجية لمعظم مؤسسات وهيئات الأردن العامة والخاصة يؤكد على ضرورة عمل خطط إستراتيجية مؤسسية لكافة المؤسسات والهيئات والوزارات في اليمن .
- اعتماد سيناريوهات نمو المدينة على سياسة التكثيف البيني وزيادة الكثافة السكانية في المنطقة الحضرية حيث يمكن إتباع نفس السياسة لملاءمته لمدينة صنعاء حيث الكثافة السكانية المنخفضة التي ينتج عنها تقليل حجم التوسع المستقبلي على حساب الأراضي الزراعية وتوفير في البنى التحتية والخدمات والاستغلال الأمثل للأرض وزيادة فعالية النقل العام
- التركيز في إستراتيجية عمان المرحلية على إستراتيجية تطوير المحاور الرئيسية بحيث يمكن الاستفادة بشكل كبير منها في ربط مراكز النمو الجديدة في بدائل النمو بشك مماثل في مدينة صنعاء .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤

الإستراتيجية العمرانية المقترحة لمدينة صنعاء

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤

الإستراتيجية العمرانية المقترحة لمدينة صنعـــــــــاء

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

الفصل الأول :

٤-١- الإستراتيجية العمرانية المقترحة لمدينة صنعاء

٤-١-١ مقدمة :

يعتبر النمو العمراني السريع للمدن اليمنية خلال السنوات الماضية وما صاحبه من تركز مشاريع التنمية في عدد محدود من المدن، وارتفاع معدلات النمو السكاني من أهم العوامل التي أدت إلى ارتفاع معدلات الهجرة من المدن المتوسطة والصغيرة والقرى إلى المدن الرئيسية، وهذا بدوره أثر سلبا على مستوى المعيشة والبيئة في تلك المدن وأدى إلى زيادة تكلفة توفير المرافق والخدمات العامة في المدن الكبرى وأوجد فجوة في الهيكل الهرمي لتوزيع السكان بين المناطق وبين المدن والقرى داخل كل منطقة، كما ان هناك استمرار وتزايد للخلل القائم في التوزيع المكاني للسكان والتنمية العمرانية بين المدن والمناطق مما سيزيد الأمور تعقيدا ،. وقد انعكس ذلك بالأخص على الزيادة المضطردة في مدينة صنعاء، التي تعتبر مثال واضح على استمرار هذه المدن في استقطاب السكان من المناطق الريفية والمدن المتوسطة والصغيرة بحثا عن فرص عمل وتعليم وخدمات أفضل.
من هنا فان وجود خلل في التوزيع المكاني للسكان والانشطة والخدمات من خلال تركز واضح للسكان والخدمات والانشطة في عدد محدود من المدن ، وزيادة سكان هذه المدن بشكل مضطرد أدى إلى وجود مناطق جاذبة ومناطق طاردة للسكان، ومع ظهور فوارق بين المدن من حيث مستوى التنمية ونصيب المناطق من الخدمات والمرافق والوظائف كل ذلك اكد على أهمية اعداد استراتيجيات للتنمية العمرانية على المستويات الوطنية والاقليمية والمحلية .
ومع التوجه العالمي لتبني استراتيجيات عمرانية وطنية واقليمية ومحلية مقترنه بشيء من المرونه والقدره والأمكانيه على تعديلها وفق المتغيرات ومتطلبات المرحله ، ومن خلال ماتم التوصل اليه في الباب الثاني من انعدام وجود إستراتيجية عمرانية لمدينة صنعاء يتم من خلالها قيادة وتوجيه التنمية المستقبلية للمدينة ، كل ذلك اقتضى البدء باعداد اسس لبناء مثل هذه الاستراتيجية وعليه فان هذا الباب سيتطرق إلى تحديد المحاور الرئيسية لاستراتيجية وطنية واقليمية مع التركيز بشكل خاص على إستراتيجية مدينة صنعاء .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-١-٢ المحاور الرئيسية لاستراتيجية مدينة صنعاء :

تمثل الاستراتيجية التخطيطية دورة متكاملة تبدأ بتحديد الرؤية ثم التحليل ويتبع ذلك الأنشطة التي تشكل الإطار الاستراتيجي، وبعد الموافقة على الخطة تبدأ عملية التنفيذ، وتعد المراقبة عملية مستمرة من أجل مراجعة الإستراتيجية وتحديثها ، و تقوم المنهجية على مبدأ أن التخطيط الاستراتيجي يجب أن يشكل عاملاً أساسياً يساهم في عملية التطوير والتنمية، و يجب أن يكون سباقاً وبعيد النظر وداعماً للتنمية، كما يجب أن يتم إعداد منهجية التخطيط وفقاً لذلك، ويجب أن تكون الإستراتيجية قوية في المبادئ ولكن مرنة في التفاصيل ، ويكون هذا أمراً مطلوباً للتجاوب مع الظروف المتغيرة وفي نفس الوقت لحماية القيم الأصيلة للبيئة الحضرية الطبيعية.

ويعتبر المخطط الاستراتيجي العمراني مخطط مستمر ومتجدد يتفاعل مع القضايا والمستجدات المتعلقة بالمدينة بحركية مستمرة ، كما يتسم بالنظرة الشاملة لجميع جوانب التنمية والتطوير في المدينة ، كما يمثل محطة رئيسية في عملية التخطيط المستمر لمستقبل التنمية في المدينة و يجعل المخطط الاستراتيجي العمراني من التخطيط والتطوير الشامل لجميع قضايا التنمية الحضرية في المدينة عملية مستمرة لا تنحصر في إطار مخطط عام يعد في فترة معينة ثم ما يلبث أن يفقد كثيرا من مقوماته نتيجة تغير الظروف والمعطيات التي بني عليها .

ويهدف المخطط الاستراتيجي الشامل إلى قيادة وتوجيه التنمية المستقبلية للمدينة وذلك من خلال مراجعة وتقويم الوضع الراهن للمدينة والنمو المتواصل الذي تشهده في جميع المجالات ، وتبعات هذا النمو على حاضر ومستقبل المدينة ، ثم وضع بدائل إستراتيجية للتطوير الحضري ، يتبع ذلك وضع خطة تنفيذية لهذه الإستراتيجية .

ان اعداد استراتيجية تخطيطية لمدينة صنعاء يقتضي وجود إستراتيجيات عمرانية قومية واقليمية تسبق عملية اعداد مخطط استراتيجي شامل للتنمية المستقبلية للمدينة ، كما يقتضي وجود استراتيجيات مؤسسية للتنسيق بين الجهات ذات العلاقة بالعملية التخطيطية ، ومن هنا يجب أن ترتكز الاستراتيجية العمرانية المقترحة للمدينة على خمسة محاور هي :

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١- ضرورة وجود اطار عام **لإستراتيجية عمرانية قومية** تمثل توجها عاما وتصورا مستقبليا لما يجب أن يكون عليه التوزيع المكاني للتنمية العمرانية على الحيز المكاني الوطني وبما يضمن كفاءة استخدام الموارد وعدالة انتشار فرص التنمية .

٢- ضرورة وجود اطار عام **لإستراتيجية اقليمية لمنطقة صنعاء** يتم بموجبها ربط المناطق المحيطة بالعاصمة صنعاء (بيئياً ، تخطيطياً ، سكانياً ، اقتصادياً ..... الخ)

٣- ضرورة وجود **خطط إستراتيجية للوزارات والمؤسسات والهيئات** ذات العلاقة بتخطيط المدينة يتم من خلالها تحديد الرؤية والأهداف والاستخدام الأمثل للموارد والإمكانيات وتحقيق التكامل والتنسيق وتحديد الأولويات بما يتفق مع الاحتياجات والسيطرة على مشاكل التنفيذ وتخفيض المخاطر المتوقعة ، كما يتم من خلالها تحديد الرسالة والقيم لهذه المؤسسات وتحديد نموذج العمل الاستراتيجي وتقييم الاداء وذلك بتحليل نقاط القوة والضعف والفرص والمخاطر التي تواجه هذه المؤسسات وتحليل الفجوات ووضع خطط العمل والخطط البديلة والعمل على تنفيذ هذه الخطط .

٤- اعداد اسس **لخطة إستراتيجية عمرانية لمدينة صنعاء قصيرة المدى** (٣-٥ سنوات) للتعامل مع القضايا الحرجة التي تواجه المدينة ولمعالجة مشاكل الوضع القائم بشكل سريع .

٥- اعداد اسس **لمخطط استراتيجي شامل لمدينة صنعاء طويل المدى**(٢٥سنة) يهدف إلى قيادة وتوجيه التنمية المستقبلية بمدينة صنعاء على أن يكون مخطط مستمر ومتجدد يتعامل مع القضايا والمستجدات المتعلقة بالمدينة بحركية مستمرة ويتسم بالنظرة الشاملة لجميع جوانب التنمية والتطوير في المدينة، كما يمثل محطة رئيسية في عملية التخطيط المستمر لمستقبل التنمية في مدينة صنعاء .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-١-٣- الموجهات الرئيسية للاستراتيجية العمرانية المقترحة على المستوى القومي :

تمثل الاستراتيجية العمرانية القومية توجها عاما وتصورا مستقبليا لما يجب أن يكون عليه التوزيع المكاني للتنمية العمرانية على الحيز المكاني الوطني وبما يضمن كفاءة استخدام الموارد وعدالة انتشار فرص التنمية ، وعليه فإن الاستراتيجية العمرانية لا تمثل خطة أو برنامجا للاستثمارات ولا تقترح الاستراتيجية مشروعات معينة، فهذه هي مهام الخطط الخمسية للتنمية الوطنية واستنادا إلى ذلك فإن الاستراتيجية العمرانية القومية يجب أن تركز على:

١- تحقيق التنمية المتوازنة حيث يتطلب ذلك تقليص الفوارق في مستويات ومعدلات النمو العمراني وما يصاحبه من أنشطة اقتصادية وخدمية بين المناطق من جهة وبين المدن ضمن المناطق بالجمهورية من جهة أخرى، وتوضح الاستراتيجية العمرانية ما يمكن عمله لتحقيق ذلك بواسطة الوزارات القطاعية من خلال نظرة بعيدة المدى يمكن من خلالها تفادي المشاكل قبل وقوعها.

٢- اعداد سياسات تنموية يقترح أن تتبناها الوزارات القطاعية كل في مجاله بهدف تحقيق التنمية المتوازنة.

٣- ان الاستراتيجية العمرانية بطبيعتها طويلة المدى وان تحقيق أهدافها يتعدى البعد الزمني للعديد من الخطط التنموية الخمسية، ومن الضروري أن يتم مراجعة هذه الاستراتيجية بصفة دورية بالتعاون والتنسيق مع جميع الوزارات والجهات المعنية وذلك لتحديث ما احتوته من سياسات تنموية لكي تعكس هذه السياسات التغير في الأولويات وظروف التنمية في اليمن .

٤- وضع اسس لعلاج الخلل القائم في التوزيع المكاني للتنمية العمرانية والسكان على مستوى المدن والمناطق في الجمهورية، وإذا لم يبدأ العمل على وضع الأسس السليمة لإصلاح هذا الخلل فستستمر المدن في استقطاب السكان وسيزداد حجمها لدرجة يصعب معها إدارتها وستزداد تكلفة توفير المرافق والخدمات وصيانتها، أضف إلى ذلك المشاكل البيئية والاجتماعية والأمنية.. ولا يخفى على أحد ما بدأت تعاني منه مدينة صنعاء من التكدس السكاني والتمدد العشوائي للعمران والازدحام والاختناقات المرورية مما سيكون له التأثير السلبي على قدرة هذه المدينة على الاستمرار في دورها كمحرك للنمو.

٥- التركيز على الجانب الاقتصادي للتنمية، حيث توضح المزايا التي توفرها المدن الكبيرة وبالتالي تؤكد على دورها وأهمية استغلال مقوماتها ومرافقها والأراضي الفضاء فيها الاستغلال الأمثل.

٦- إن المدن الرئيسية هي جزء من منظومة متكاملة تتمثل مع جميع المدن الثانوية والقرى في اليمن، وأن هذه المدن الرئيسية تستمد قوتها من المدن الأخرى والمناطق الريفية سواء المجاورة لها أو البعيدة عنها وبالتالي تؤكد الاستراتيجية على ضرورة تدعيم المدن المتوسطة والصغيرة بهدف استغلال الموارد في المناطق المحيطة بهذه المدن الاستغلال الأمثل وبما يسمح بخلق فرص عمل مجزية وتشجع على الاستيطان في هذه المدن بدلا من استمرار النزوح خارجها الى بقية المدن الاخرى .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٧- دعم الأهداف الاقتصادية بعيدة المدى لمسيرة التنمية الوطنية، بحيث تؤكد استراتيجية التنمية الوطنية على ضرورة تنويع قاعدة الاقتصاد الوطني وتقليل الاعتماد على المواد الخام مع ضرورة توفير الحوافز التي تشجع أصحاب رؤوس الأموال على الاستثمار في مدن أخرى غير المدن الرئيسية واقتراح لذلك المدن الثانوية ،حيث ان أكبر الحوافز التي ستشجع استقطاب المدن المتوسطة والصغيرة لاستثمارات القطاع الخاص في أنشطة انتاجية وخدمية جديدة يتمثل في توفير هياكل البنية الأساسية في هذه المدن وتسهيل سبل الاتصال بينها وبين مراكزالتسويق الرئيسية في المدن الرئيسية.

٨- تشجيع استغلال الموارد الموجودة بالمدن الثانوية والقرى الاستغلال الأمثل بهدف تنويع مصادر الدخل الوطني وتشجيع الاستيطان بها بعيدا عن المدن الرئيسية حيث يتطلب توجيه قسط أكبر من جهود التنمية لهذه المناطق التي تبعد عن المدن الرئيسية والتي تتوافر المزايا النسبية، كما ان مواقع تواجد الموارد الطبيعية على الحيز المكاني الوطني يعتبر أحد ثوابت التوزيع المكاني للسكان والتنمية العمرانية.

٩- عدم اغفال الجانب الاقتصادي في التنمية إذ تمت صياغتها بعد دراسة بدائل وتصورات عديدة منها الكفاءة الاقتصادية وتحقيق أكبر قسط من عدالة توزيع جهود التنمية على الحيز المكاني الوطني لما لذلك من أهمية للأمن الوطني والاستقرار الاجتماعي، كما تهتم الاستراتيجية بضرورة الاستغلال الأمثل لما تقدمه المدن الرئيسية من ميزات انتاجية ولكن ليس على حساب تهميش امكانية استغلال الموارد المتاحة في المناطق الأخرى والذي يستدعي تفعيل دور المدن المتوسطة والصغيرة وبدون ذلك قد يصعب تحقيق التكامل الوظيفي والانتاجي بين مختلف اجزاء الحيز المكاني الوطني.

١٠- ضرورة الحفاظ على البيئة الطبيعية .

١١- ضرورة الاستغلال الأمثل لما تقدمه المدن الرئيسية من ميزات انتاجية ولكن ليس على حساب تهميش امكانية استغلال الموارد المتاحة في المناطق الأخرى والذي يستدعي تفعيل دور المدن المتوسطة والصغيرة وبدون ذلك قد يصعب تحقيق التكامل الوظيفي والانتاجي بين مختلف اجزاء الحيز المكاني الوطني.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-١-٣-١ الرؤية الاستراتيجية لليمن :

تؤكد الرؤية الاستراتيجية لليمن ٢٠٢٥م ملامح الطموحات والغايات التي يتطلع إليها ويختط بها مساره الإنمائي، بالإضافة إلى تمكينه من المشاركة الفاعلة والمتكافئة في الاقتصاد الدولي وفق إستراتيجيات وسياسات مناسبة ومتوائمة ، وتوضح الرؤية الاستراتيجية بذلك مسار التطور الاقتصادي والاجتماعي التي يلتف حولها المجتمع بكافة فئاته وتنظيماته ودليل عمل للدولة مهما تبدلت وتعاقبت الحكومات وتفاوتت المهام والأدوار.
وقد انبثقت الرؤية من جملة اعتبارات ومبررات عكست الواقع الاقتصادي والاجتماعي والسياسي والثقافي ومجمل التحديات التي تعترض انطلاقة التنمية الشاملة والارتقاء بطاقات وقدرات المجتمع ومقومات نموه وتطوره، وحددت الرؤية الطموحات والغايات بعيدة المدى التي يتطلع إليها المجتمع اقتصاديًا واجتماعيًا وعلميًا وثقافيًا وسياسيًا، وسايرت التطورات وسرعة التغيرات في المجالات الاقتصادية والعلمية والتكنولوجية، كما غطت كافة قطاعات وفئات المجتمع والتنظيمات السياسية والمجتمعات المحلية وجوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والثقافية حيث استهدفت نماء المجتمع وأفراده على كافة الأصعدة والمستويات، بالإضافة إلى انها انسجمت مع التراث الثقافي والحضاري للبلاد، واستهدفت الرؤية المقترحة لمسار التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة خلال الخمس والعشرين سنة تحسين مستوى التنمية البشرية ليصبح اليمن ضمن الدول متوسطة التنمية البشرية وبما يرفع مستوى معيشة المجتمع وأفراده ويضمن حياه كريمة لهم ولأفراد أسرهم عن طريق زيادة متوسط دخل الفرد من حدوده الدنيا حاليًا إلى مستويات الدخول المتوسطة والذي يقترن بتنويع مصادر توليد الناتج المحلي في الاقتصاد اليمني بدلا من اعتماده شبه الكلي على استخراج وتصدير النفط والغاز الطبيعي، بالإضافة إلى تحديد مصادر النمو والقطاعات الواعدة وخلق فرص عمل وتحقيق دفعة قوية في الصادرات ١.
ويمكن القول بأن الجمهورية اليمنية تواصل جهودها من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والنهوض بمستوى المعيشة للسكان حيث أنها سعت في السنوات القليلة الماضية إلى بذل جهود إضافية من أجل تهيئة الاقتصاد اليمني للاندماج في مجلس التعاون الخليجي الذي ستترتب عليه آثار اقتصادية هامة، وفي سبيل رفع نسبة النمو الاقتصادي لزيادة نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي حيث استهدفت الخطة الخمسية الثالثة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية ٢٠٠٦م -٢٠١٠م ، تحقيق نمو ٧% لإجمالي الناتج المحلي كهدف أساسي، وزيادة وتوسيع الخدمات الحكومية وخاصة التعليم والصحة لتشمل كافة المناطق ولتحقيق هدف التعليم للجميع وتوفير الخدمات الصحية لأكبر نسبة من السكان، كذلك من الأهداف التي تطمح الحكومة تحقيقها ضمن الخطة الخمسية زيادة نسبة المشاركة في القرار، ودعم مشاركة المرأة، والقضاء على الفساد، وتحسين الشفافية، والمحافظة على البيئة.
وبالرغم من الجهود المبذولة من قبل الحكومة لتحقيق نسبة أكبر من النمو الاقتصادي وبالتالي رفع نسبة نمو نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي، إلا أن النتائج كانت أقل من التوقعات والأهداف التي أوردتها مختلف خطط التنمية الخمسية، فمعظم الخطط كانت تشير إلى هدف تحقيق نسبة نمو حقيقي للناتج المحلي الإجمالي في حدود ٧ % سنويًا، إلا أن النتائج كانت في الغالب أقل كثيرًا من التوقعات، فإجمالي الناتج المحلي لم يتعد معدل نموه الحقيقي السنوي في أحسن الظروف ٤.٥ % ،وبالرغم من أن هذه النسبة هي أكثر بقليل من معدل النمو السكاني، إلا أنها تظل أقل من الاستهدافات الموضوعة في خطط التنمية ٢.

---

[1] **الرؤية الاستراتيجية لليمن ٢٠٢٥ م** ، الجمهورية اليمنية ، وزارة التخطيط والتعاون الدولي ، الفصل الثاني

[2] "**اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي أسيا**" برنامج العمل لصالح أقل البلدان نموًا ، الامم المتحدة ، ٢٠٠٣-٢٠٠٧م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ومع وجود الرؤية المستقبلية لليمن والخطط الخمسية المتعاقبة فإن اليمن ما زالت تتصف بمحدودية الإمكانيات سواء البشرية أو المؤسسية والذي يترتب عليه تدني الإنتاجية ومن ثم مستوى معيشة الفرد خاصة وأن الفرد العامل يعيل أكثر من أربعة أفراد، وبالمعيار الاقتصادي، يعتبر اليمن من أفقر البلدان، فبالرغم من مضي نحو ثلاثة عقود منذ بدأ اليمن مسيرته الاقتصادية والتنموية الحديثة إلا أنه لا يزال يصنف من بين البلدان العشرين الأقل نمواً في العالم والمنخفض الدخل.

ومع وجود تشريعات للتخطيط ، حيث ينص القرار بالقانون رقم (٢٠) لسنة ١٩٩١م، والقانون رقم (١) لسنة ١٩٩٤م، مادة (١٩) الإدارة العامة للتخطيط الإقليمي على إعداد المخططات الإقليمية والمعايير الفنية وتطبيق المعايير البيئية لاستخدام الأراضي وإعداد الدراسات الإستراتيجية الوطنية للتنمية العمرانية و تحديد التوسع (النمو) للمدن والقرى على ضوء الإستراتيجية القومية وتثبيت اتجاهاتها و الحد من النمو العمراني في المناطق الزراعية الخصبة ووضع الدراسات وتحديد الشروط اللازمة لذلك وجمع المعلومات والبيانات والإحصائيات الاجتماعية والاقتصادية اللازمة لأغراض التخطيط الإقليمي بالتنسيق مع الجهات المعنية ووضع المخططات الإسكانية وتطبيق المعايير البيئية بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة بالوزارة وخارجها القيام بأية أعمال توكل إليها إلا أنه لا يزال هناك خلل في التوزيع المكاني للتنمية العمرانية على الحيز المكاني الوطني الذي يضمن كفاءة استخدام الموارد وعدالة انتشار فرص التنمية ، أيضا عدم الاستغلال الأمثل لما تقدمه المدن الرئيسية من ميزات انتاجية و تهميش امكانية استغلال الموارد المتاحة في المناطق الأخرى والذي يستدعي تفعيل دور المدن المتوسطة والصغيرة وبدون ذلك قد يصعب تحقيق التكامل الوظيفي والانتاجي بين مختلف اجزاء الحيز المكاني الوطني ، لذلك لابد من وجود استراتيجية عمرانية قومية يمنية تركز على التالي :

١- تعزيز التوازن في التوزيع الجغرافي للخدمات المركزية مثل الجامعات وفروعها والخدمات الصحية والمتخصصة ومراكز التأهيل والتدريب المهني.

٢- تحقيق التكامل بين مناطق النمو الحضرية والمناطق المجاورة الأقل نموا من خلال تدعيم مراكز للنمو كنقاط لتركيز الخدمات والاستثمارات على امتداد محاور التنمية العمرانية.

٣- توجيه جهود حكومية لتنمية المناطق ذات الموارد المحدودة والكثافات السكانية المنخفضة.

٤- تعزيز التكامل بين المناطق الريفية والحضرية من خلال التوسع في برامج المجمعات القروية والتنمية الريفية الشاملة.

٥- الاستغلال الأمثل للتجهيزات الأساسية وشبكات المرافق العامة في المناطق الحضرية.

٦- الاستفادة من المقومات الاقتصادية والمزايا النسبية للمدن الكبرى وعواصم المناطق من دعم التنمية الاقليمية.

٧- تنمية السياحة كمصدر أساسي جديد للدخل الوطني بهدف تنويع القاعدة الاقتصادية لمناطق الامكانات السياحية.

٨- حماية البيئة من خلال أخذ الأبعاد البيئية في عملية التنمية.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

كما يمكن أن ترتكز الإستراتيجية العمرانية القومية المقترحة عند اعدادها على أربعة محاور رئيسية :

١- دراسات الاوضاع الراهنة للجمهورية(الاقتصادية ، الاجتماعية ، العمرانية ، البيئية) وذلك لرصد الفرص والامكانات المتاحة ٠
٢- تحديد كل من محددات وامكانات التنمية اخذين في الاعتبار كيفية تعزيز الميزات النسبية لكل منطقة في المجالات التنموية المختلفة وانعكاسات الإستراتيجية العمرانية القومية المعتمدة على المناطق كأحد موجهات تحديد بدائل الإستراتيجية العمرانية ومن ثم اتاحة الفرصة أمام خطط التنمية الحالية والمستقبلية لتعزيز الايجابيات ومعالجة السلبيات ٠
٣- حصر وتصنيف قضايا التنمية الاساسية الحرجة وتوقعات السكان بها والاهداف التي تسعى الإستراتيجية العمرانية إلى تحقيقها في المناطق ٠
٤- اعداد مجموعة السياسات والاليات التنفيذية في المجالات الاقتصادية والاجتماعية السكانية والمجالات العمرانية والبيئية التي تضمن التنمية المتوازنة وما يتطلبه ذلك من سياسات وآليات في المجالات الادارية والتنسيقية والتنظيمية لتحقيق التكامل التنموي بين مناطق اليمن .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-١-٤- الإستراتيجية الإقليمية المقترحة لاقليم صنعاء :

إن زيادة وتيرة التحضر السريع واستمراره بمدينة صنعاء الناتج عن تفضيل المواطنين للعيش في المناطق الحضرية قد يترتب عليه آثار سلبية كثيرة، فقد يترتب على ذلك تهميش دور قطاع الزراعة ، وقد يترتب على ذلك أيضاً تعقد سبل التعامل مع تحقيق التنمية المتوازنة وما ينطوي على ذلك من آثار سلبية على البيئة ومستويات المعيشة.
كما أن غياب إستراتيجية واضحة للتنمية الشاملة على المدى البعيد قد يؤدي إلى أن تستمر مدينة صنعاء في النمو على حساب المدن الصغيرة الأخرى بالاقليم، ولاشك أن ذلك سيمثل تحدياً للجهود المستقبلية اللازمة لتحقيق التكامل الوظيفي والإنتاجي بين مختلف التجمعات السكانية بالإقليم، كما أن تحقيق اكبر قدر من الانتشار في توزيع الخدمات والمرافق والفرص الاقتصادية بين النطاقات المكانية المختلفة سواء على مستوى الجمهورية أو مناطقها ليعتبر أحد الأهداف الإستراتيجية بعيدة المدى لمسيرة التنمية الوطنية، وفي ظل اقتصاد حر فقد يكون من الصعب تحقيق مثل هذا الهدف في حالة غياب إستراتيجية بعيدة المدى للتنمية الإقليمية، تحدد الأسس التي يتم بمقتضاها التنسيق بين السياسات القطاعية على المستوى الإقليمي، بحيث يتم من خلال هذه السياسات استهداف مناطق وقطاعات معينة من السكان بالإقليم.
وإذا ما استمر استقطاب المدينة للسكان من باقي أجزاء المنطقة فقد تتعرض بالأخص لبعض المشاكل التي تواجه المدن الكبرى الأخرى في العالم، وأهمها ارتفاع الكلفة الاجتماعية لتوفير فرص عمل جديدة وتوفير المرافق والخدمات.
كما أن فتح المجال أمام استغلال الموارد الكامنة بالنطاقات المكانية ذات الكثافات السكانية المنخفضة ، أو الغير مأهولة باقليم صنعاء بهدف زيادة مشاركة الاقليم في الناتج الوطني يستدعي توجيه اهتمامات خاصة لبعض أجزاء الاقليم، وذلك من خلال التدخل الحكومي المباشر لتهيئة المناخ الملائم لتحفيز دور القطاع الخاص في الاستثمار في موارد هذه المواقع، وقد لا يتحقق ذلك في غياب رؤية واضحة بعيدة المدى لتوجهات النمو وأولوياته على مستوى الاقليم وتجمعاته السكانية على المدى البعيد.
ومع وجود إدارة عامة للتخطيط الإقليمي ووجود قانون ينص على إعداد المخططات الإقليمية والمعايير الفنية وتطبيق المعايير البينية لاستخدام الأراضي الا أنه يلاحظ غياب دراسات التخطيط الاقليمي مما يستدعي البدء في إعداد دراسات المخطط الإقليمي لاقليم صنعاء من خلال توزيع الأنشطة والخدمات ومقومات التنمية بصورة متزنة على مستوى الوحدات العمرانية المكونة للاقليم سواء بين المحافظات أو بين التجمعات الحضرية منها والريفية ويمكن الوصول لهذا الهدف عن طريق محاولة إيجاد اتزان وعدالة في نشر التنمية بين التجمعات الحضرية على مستوى الوحدات المكانية المكونة للاقليم وهي مدينة صنعاء ومراكزها إضافة للمحافظات المحيطة ذات العلاقة ، حيث أن اقليم صنعاء يستأثر بنسبة عالية من الخدمات والأنشطة استناداً إلى الثقلين السكاني والإداري الكبيرين الذين تتمتع بهما العاصمة.
إن قضية العدالة المكانية في نشر التنمية بالاقليم ينبغي أن يكون على رأس أولويات المخطط الإقليمي للمنطقة وذلك بالنظر إلى ما كانت تعاني منه العملية التنموية في الاقليم من استئثار المراكز الحضرية الرئيسية (مدينة صنعاء) بمعظم مقومات ومخرجات الأنشطة الاقتصادية الخدمية بالمنطقة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-١-٤-١ الإطار العام للاستراتيجية الاقليمية لمدينة صنعاء :

ينبغي إن يتناول الاطار العام للاستراتيجية الاقليمية القيام بالدراسة التحليلية للخطط والبرامج التنموية على المستوى القومي لتحقيق التكامل الاقتصادي والاجتماعي بين الوحدات المكانية المكونة للاقليم ، وإنشاء مراكز تنموية جديدة لتوسيع وتنويع القاعدة الاقتصادية بالاقليم وتقليل الفوارق التنموية بين أجزاءها، وتدعيم جهود التنمية في مراكز القرى لرفع مستوى معيشة سكان القرى والحد من الهجرة الداخلية إلى المدن، على أن تستهدف استراتيجية التنمية الإقليمية لاقليم صنعاء ما يلي:

- ترشيد جهود التنمية طبقا للميزة التوطينية لمواقع الأنشطة المختلفة بحيث تحقق أكبر استفادة من الموارد المتاحة.
- تحقيق التوازن الاقتصادي بين الاقاليم .
- تحقيق تكامل وتناسق جهود التنمية بين التجمعات العمرانية بما يتوافق وإمكانات ووظيفة كل منها.
- تحسين البيئة العمرانية الحضرية والريفية.،ورفع كفاءة شبكة البنية الأساسية والمرافق العامة وتوفير مستوى أفضل من الخدمات العامة سواء من حيث الكم أو النوع، والمحافظة على البيئة الطبيعية وحمايتها من التلوث والإهدار.

كما يعتبر تفعيل الإمكانات الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية المتاحة بالاقليم والفهم لمحددات التنمية به هو الأساس لصياغة استراتيجية التنمية الإقليمية لصنعاء، وبالتالي يتم عمل الدراسة التحليلية للإمكانات الطبيعية والبيئية والإمكانات العمرانية، وإمكانات البنية الأساسية والمرافق العامة المتاحة، كما يتم دراسة الإمكانات الاجتماعية والسكانية والموارد البشرية والاقتصادية، هذا بالإضافة إلى دراسة الخدمات العامة المتاحة، وبالتالي يمكن تحديد نقاط القوة وتشخيص نقاط الضعف في هيكل التنمية الإقليمي للاقليم.

كما يتم دراسة محددات ومشاكل التنمية بشكل موضوعي لمواجهتها والتعامل معها، ودراسة المحددات والمشاكل الطبيعية والبيئية والعمرانية، والمشاكل المرتبطة بشبكات البنية الأساسية والمرافق العامة، كما يتم دراسة وتحليل المحددات والمشاكل الاجتماعية والسكانية والاقتصادية ومشاكل توافر الخدمات وكفاءة تشغيلها على المستوى الإقليمي، كما يتم التطرق للمشاكل والمحددات الإدارية والتنظيمية، حيث تعتبر الهياكل الإدارية والتنظيمية هي الأداة المنفذة لتوصيات المخطط الإقليمي.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-١-٤-٢- أسس الاستراتيجية المقترحة لاقليم صنعاء :

تستهدف الاستراتيجية المقترحة لاقليم صنعاء وضع تصور طويل المدى لخطة التنمية بالمنطقة حيث يتم استعراض وتحليل الإطار العام لخطة التنمية الإقليمية الشاملة للاقليم من حيث المفهوم والأطر الموجهة لهذه الخطة على المستوى الوطني من خلال الاستراتيجية العمرانية الوطنية ، وتشتمل الاستراتيجية المقترحة على دراسة محددات وإمكانيات التنمية بالمنطقة بأبعادها الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية والبيئية، ودراسة ومناقشة خطة التنمية الشاملة للاقليم من حيث القضايا التخطيطية الأساسية للتنمية، ثم عمل البدائل التنموية المختلفة وتقييمها للوصول إلى الإطار العام للاستراتيجية المقترحة للاقليم ،
كما ينبغي أن تتطرق الاستراتيجية الاقليمية الى توزيع الوحدات التنموية المقترحة على مستوى المنطقة وتوزيع استعمالات الأراضي ، كما تحدد مستويات مراكز التنمية ووظائف التجمعات العمرانية والمخططات القطاعية للمخطط الإقليمي للاقليم، كما يتناول التوقعات المستقبلية للسكان وتوزيعهم السكاني، والإطار العام لخطة التنمية الاقتصادية المقترحة بالاقليم وتوزيع الخدمات العامة، وشبكات البنية الأساسية.

ولابد من استعراض خصائص استراتيجية التنمية الشاملة للاقليم من خلال مناقشة أهم القضايا الواجب التركيز عليها عند وضع استراتيجية التنمية والتي من أهمها قضية الفوارق التنموية بين المحافظات والحاجة إلى استراتيجية لتوجيه التنمية الإقليمية بالمنطقة، وقضية التعرف على أهم موجهات اختيار استراتيجية التنمية الشاملة وبخاصة التعرف على توجه الاستثمارات الحكومية خلال السنوات الماضية والتوزيع المكاني للموارد والامكانات التنموية المتاحة بالمنطقة ودور القطاع الخاص في عملية التنمية وشبكات الطرق والنقل والبنية الأساسية القائمة بالمنطقة ، ايضا القضية التي تختص بضرورة تنويع القاعدة الاقتصادية بالمنطقة وأهمية الحاجة إليها لتوجيه التنمية الإقليمية على المدى البعيد.

وانطلاقاً من هذه القضايا يمكن وضع اسس لاستراتيجية اقليمية لاقليم صنعاء يمكن إن ترتكز على النقاط التالية:

١. تبني منهج للتنمية يعتمد على الاستفادة من الموارد المتاحة الطبيعية الموجودة في الإقليم والمستحدثة التي نتجت من تراكم الاستثمارات بالإقليم .
٢. التأكيد على التجانس والامتداد الجغرافي لدمج المناطق المعزولة حالياً.
٣. أعطاء وزن أكبر للمناطق ذات النشاط الأقل حالياً وذلك للخروج من نمط النمو المرتكز على أقطاب محددة ذات قوى جذب تحول دون انطلاق اقتصادي قوى في المناطق الأخرى.
٤. تحقيق درجات مختلفة من الترابط مع باقي محافظات الجمهورية ، دون إغفال التنافسية الإقليمية.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وفي إطار هذه الاسس الاستراتيجية يمكن وضع ثلاث بدائل للاستراتيجية الاقليمية المقترحة لاقليم صنعاء وهي :

البديل الأول : قائم على فكرة إستراتيجية التركيز والتي تعتمد على تركيز التنمية في قطب نمو رئيسي وحيث مناطق الجذب القائمة للاستفادة من التكامل الاقتصادي بين الأنشطة، حيث تتميز هذه الاستراتيجية بتحقيق وفره اقتصادية تتمثل في تركيز انشاء المرافق والخدمات وخلافه الا أن عيوبها تتركز في احداث نوعا من الخلل في التوزيع السكاني على مستوى الدولة والاقليم ، ضعف فرصة استخدام الموارد الكامنة والمنتشرة بالمنطقة، كما سيتم استمرار استقطاب مدينة صنعاء لسكان المنطقة بما قد يفسح المجال لظهور النمو العشوائي وتدهور البيئة العمرانية ، و يؤدي ذلك إلى زيادة فجوة التباين والاختلاف في مستويات التنمية بين محافظات المنطقة.

البديل الثاني : ويتبنى فكرة التنمية المحورية وتعزيز التنمية على المحاور الرئيسية بغرض التخفيف من حدة التمركز الحضري في عدد محدود من المدن حيث يتميز هذا البديل باحتفاظ المدن الرئيسية بوظيفتها كمراكز تنمية على المستوى القومي والاقليمي ،كما يعمل على نشر التنمية على باقي محافظات الجمهورية ، الا أن أهم عيوبه تتركز في ايجاد كثافة سكانية حضرية عالية على هذه المحاور.

ويتم ذلك عن طريق تشجيع ودعم وتوجيه التنمية عبر محاور النمو المكانية على محور صنعاء صعده شمالاً ومحور صنعاء عدن جنوباً ومحور صنعاء الحديدة غربا ، حيث سيعمل هذا التوجه على احتفاظ المدن الرئيسية بوظيفتها كمراكز تنمية على المستوى الوطني والإقليمي، كما سيعمل على نشر التنمية إلى باقي محافظات المنطقة انطلاقاً من هذه المراكز عبر محاور نشطة للتنمية.

البديل الثالث : استراتيجية نشر التنمية ويعتمد على فكرة الوحدات التنموية الجغرافية طبقاً لتوزيع الموارد الكامنة مع التفعيل والتنشيط لجميع القطاعات الاقتصادية وخاصة قطاع التنمية الزراعية والثروة الحيوانية والسمكية وقطاع التعدين وقطاع السياحة والخدمات. ومن أهم مميزات تطبيق هذا البديل نشر التنمية الشاملة عن طريق تهيئة المدن الثانوية والقرى الرئيسة و الحد من الهجرة المستمرة من القرى إلى المدن، وتحقيق التكامل الوظيفي والإنتاجي بين محافظات المنطقة ، والاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية الكامنة بالمنطقة ، الا أنه ليس من السهولة تطبيق هذه الاستراتيجية في الدول النامية حيث سيعمل على اضعاف كثير من الموارد الاقتصادية لبعض الاقاليم والتي تعتبر المحرك الاول للسكان والتنمية .

وبناء على تقييم البدائل الثلاثة يمكن ترجيح أن تقوم الاستراتيجية الاقليمية لاقليم صنعاءعلى أساس التوافق بين فكرة التنمية المحورية الواردة في البديل الثاني وفكرة نشر التنمية الواردة في البديل الثالث ، للاستفادة من مميزات كل منها، وتلافي الجوانب السلبية بما يحقق الأهداف التنموية، وتتبنى الاستراتيجية الاقليمية المقترحة للمنطقة استمرارية تعزيز الدور الوظيفي لاقليم صنعاء مع وضع الأليات التي تضمن التحكم في معدلات النمو السكاني بها والعمل على جذب الزيادة السكانية في ضواحي حضرية حول هذه المدن.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-١-٥- اسس الخطط الاستراتيجية المؤسسية المقترحة :

٤-١-٥ ـ ١ مقدمة:

تتضح أهمية التخطيط الاستراتيجي في وضوح الرؤية وتحديد الأهداف والاستخدام الأمثل للموارد والإمكانيات وتحقيق التكامل والتنسيق وكذلك تحديد الأولويات بما يتفق مع الاحتياجات وكذلك السيطرة على مشاكل التنفيذ وتخفيض المخاطر المتوقعة .
ونتيجة لما تم التوصل اليه من عدم وجود خطط إستراتيجية لمؤسسات التخطيط وكذلك سوء التنسيق بين السلطات التخطيطية بين مكتب الأشغال العامة ومكتب التخطيط الحضري وأمانة العاصمة وكذلك عدم وجود آلية مؤسسية لتنسيق التخطيط والنشاطات التنفيذية بين هذه الجهات ، وكما تم التوصل إلى انعدام وضوح المسئولية في قضايا التخطيط بين هذه المؤسسات .
لذا فان عمل خطط إستراتيجية لهذه المؤسسات اصبح ضرورة حتمية لكي تتضح الرؤية المستقبلية لكل مؤسسة وتحدد اهدافها وكذلك لتحقيق التكامل والتنسيق بين جميع هذه المؤسسات ذات العلاقة بالعملية التخطيطية وبين جميع مؤسسات الدولة .

٤-١-٥ ـ ٢ خطوات اعداد الخطة الاستراتيجية للمؤسسات:

يلعب التخطيط الاستراتيجي دورا مهما وكبيرا في تطوير أعمال المؤسسات والدول حيث تكمن أهمية هذا الفكر في رسم الخطوط العريضة لأي مؤسسة أو دولة تهدف إلى التغيير وزيادة إنتاجيتها وكذلك استغلال الموارد البشرية بطريقة مثلى وذلك وفق خطط بعيدة المدى تدفعها إلى القدرة بالتعامل مع المشكلات والمتغيرات من خلال القرارات ومشاركات العاملين إضافة إلى مساهمتها في تلاشي العقلية الاحتكارية والبيروقراطية وأحادية القرار ، وقبل إعداد الخطة الإستراتيجية لا بد من وجود قواعد أو خطوط ارشادية في اتخاذ القرارات تنبع من الإجابة على التساؤلات التالية:

١- ما هي مؤسستنا؟ وأين هي؟
٢- ما الذي يجب أن تكون عليه؟ وأين يجب أن تكون؟
٣- كيف يمكن تحقيق ذلك؟

كما أن هناك عناصر يجب اتباعها عند وضع الخطة الاستراتيجية وهي كالتالي[١] :

- وضع الإطار العام للإستراتيجية .
- دراسة العوامل البيئية الخارجية المحيطة بالمؤسسة وتحديد الفرص التي تتيحها والمخاطر التي تفرضها، وكذلك العوامل الإدارية والتنظيمية الداخلية وتحديد ما تتضمنه من نقاط القوة والضعف.
- تعريف الغايات ووضع الإستراتيجيات البديلة والمقارنة بينها واختيار البديل الإستراتيجي الذي يمكن من تحقيق الغايات في ظل الظروف المحيطة.
- وضع السياسات والخطط والبرامج والميزانيات حيث يتم ترجمة الغايات والأهداف الطويلة الأجل إلى أهداف متوسطة وقصيرة الأجل ووضع البرامج الزمنية لتحقيقها.

---

[١] عبيدات ، أ.د /تركي ابراهيم " التخطيط الإستراتيجي مفهومه وإطاره الإرشادي ومراحله المختلفة " جامعة العلوم والتكنولوجيا الاردنية

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- تقييم الأداء في ضوء الغايات والأهداف والخطط الموضوعة ومراجعة وتقييم هذه الخطط في ظل الظروف المحيطة.
- استيفاء المتطلبات التنظيمية اللازمة وتحقيق تكيف التنظيم مع التغيرات المصاحبة للقرارات الإستراتيجية.

كما يجب تجنب عوائق الخطة الإستراتيجية التي يمكن تلخيصها في التالي :

- عدم التأكد من الظروف المالية أو مصادر التمويل.
- عدم رغبة السلطة العليا في المؤسسة في الإفصاح عن طبيعة التغيرات الهيكلية المطلوبة خاصة عندما يكون في هذه التغيرات مساس بمصالح سائدة مما يؤدي إلى التضارب في عملية التخطيط وعدم وضوح الأهداف.
- عدم وضوح المسؤوليات في مختلف وحدات المؤسسة.
- انشغال المستويات الإدارية العليا بالمشكلات الروتينية اليومية وإهمال المشكلات الإستراتيجية التي تتعلق بتطور المؤسسة على المدى الطويل.
- ميل الإدارة إلى أن تقبل نظام التفكير أو التخطيط الإستراتيجي في أوقات الأزمات ولكن عندما تنتهي الأزمة يتم الرجوع إلى النظام التقليدي.
- الاعتقاد أو الافتراض أن التخطيط الإستراتيجي هو مسؤولية جهة متخصصة في التخطيط وليس مسؤولية كافة المستويات الإدارية.
- تركيز نظام الحوافز على النتائج قصيرة الأجل دون ارتباطه بالغايات الإستراتيجية المرسومة للأجل الطويل.
- وضع نظم جديدة دون مشاركة الأفراد فيها أي دون تهيئة الثقافة المؤسسية الموائمة لهذه النظم.
- عدم توفر نظام معلومات متكامل وديناميكي.
- عدم تشجيع التفكير ألابتكاري إجمالاً بسبب سيطرة النمط البيروقراطي في الإدارة والتخطيط.

ولكي يتم اعداد خطط إستراتيجية للمؤسسات ذات العلاقة بالتخطيط العمراني في اليمن هناك عشر خطوات يمكن اتباعها اعتمادا على ماتقدم شرحه ومناقشته من خطوات التخطيط الاستراتيجي حيث يمكن تلخيصه في التالي :

اولا: **التخطيط للتخطيط.**
ثانيا : **تحديد الرؤية الاستراتيجية .**
ثالثا : **استعراض القيم المؤسسية .**
رابعا : **تحديد رسالة المؤسسة .**
خامسا : **تحديد واختيار خطة وإستراتيجية العمل الملائمة .**
سادسا : **تقييم الاداء SWOT .**
سابعا : **تحليل الفجوات في الخطة .**
ثامنا: **تجميع وتوحيد خطط العمل .**
تاسعا : **اعداد الخطط البديلة .**
عاشرا : **تنفيذ الخطة الإستراتيجية .**

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤

الإستراتيجية العمرانية المقترحة لمدينة صنعـــــــــاء

٤-١	المحاور الرئيسية للإستراتيجية
٤-٢	المخـطط الاستراتيجي الشـامل
٤-٣	إستراتيجية مدينة صنعاء قصيرة المدى

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

الفصل الثاني :

٤-٢- المخطط الاستراتيجي الشامل المقترح لمدينة صنعاء

٤-٢-١ مقدمة :

تعتبر العاصمة صنعاء اكبر المدن اليمنية والعاصمة السياسية والإدارية والمركز الثقافي الأكثر أهمية في البلاد . وهي محاطة بجبال ومنحدرات شديدة إلى الشرق والغرب والتي فرضت محددات طبيعية على خيارات التوسع العمراني بمحاذاة محاورها الشمالية والجنوبية .
وقد شهدت العاصمة صنعاء معدلات سريعة للنمو السكاني وبمتوسط معدل نمو سنوي بحوالي ٩ - ١٠ % خلال الثلاث العقود الماضية ارتفع عدد السكان من ١٣٥,٠٠٠ نسمة للعام ١٩٧٥م إلى حوالي ١,٩٠٠,٠٠٠ نسمة للعام ٢٠٠٧ ويتوقع أن يتضاعف عدد السكان مرتين خلال العشرين السنة القادمة إذا استمر النمو السكاني السنوي على معدلاته الحالية ،
إن زيادة سكان صنعاء هي الأعلى إلى حد بعيد من أي مدينة يمنية رئيسية ،ففي عام ١٩٧٧م كان سكان الأمانة صنعاء ١٦٢.٠٠٠ شخص فقط يمثلون ٣% فقط من سكان البلاد ولكن في أقل من ثلاثة عقود ازداد عدد السكان بأكثر من عشرة أضعاف ليصل إلى ١.٧ مليون مواطن في عام ٢٠٠٤م ويمثل ذلك ٩% من إجمالي سكان اليمن ،فإذا كان لمعدل الزيادة السكانية لإحصائيات الأعوام ١٩٩٤م و٢٠٠٤م لمدينة صنعاء أن يستمر فيتوقع أن سكان المدينة سيتضاعف في ١٣ عاماً ويزداد بأكثر من ثلاث مرات بحلول العام ٢٠٢٧م، ومن المفيد أن نلاحظ أن دراسة الإدارة الشاملة للمرور لمدينة صنعاء (الفريق الدولي) لعام ٢٠٠٦م قد توقعت ٢.٨٤٧ مليون من السكان في عام ٢٠١٤م و٣.٨٢٥ مليون بحلول العام ٢٠٢٤م ([1]).
وقد صاحب هذه الزيادة السكانية بصورة متوازية زيادة غير طبيعية لمساحة الرقعة الحضرية من مساحة ٥٠ كم^2 إلى حوالي ٢٠٠ كم^2 حالياً ، مقاسة من الخريطة الرقمية من قبل الباحث ٢٠٠٧م (٢).

ان هذا النمو المستقبلي اقتضى وضع مخطط استراتجي شامل لمدينة صنعاء يواكب النمو السريع ويحقق احتياجات المدينة ، ويكون مظلة رئيسية للدراسات والخطط والافكار والتصورات المتعلقة بتطوير وتنمية مدينة صنعاء مستقبلا .

---

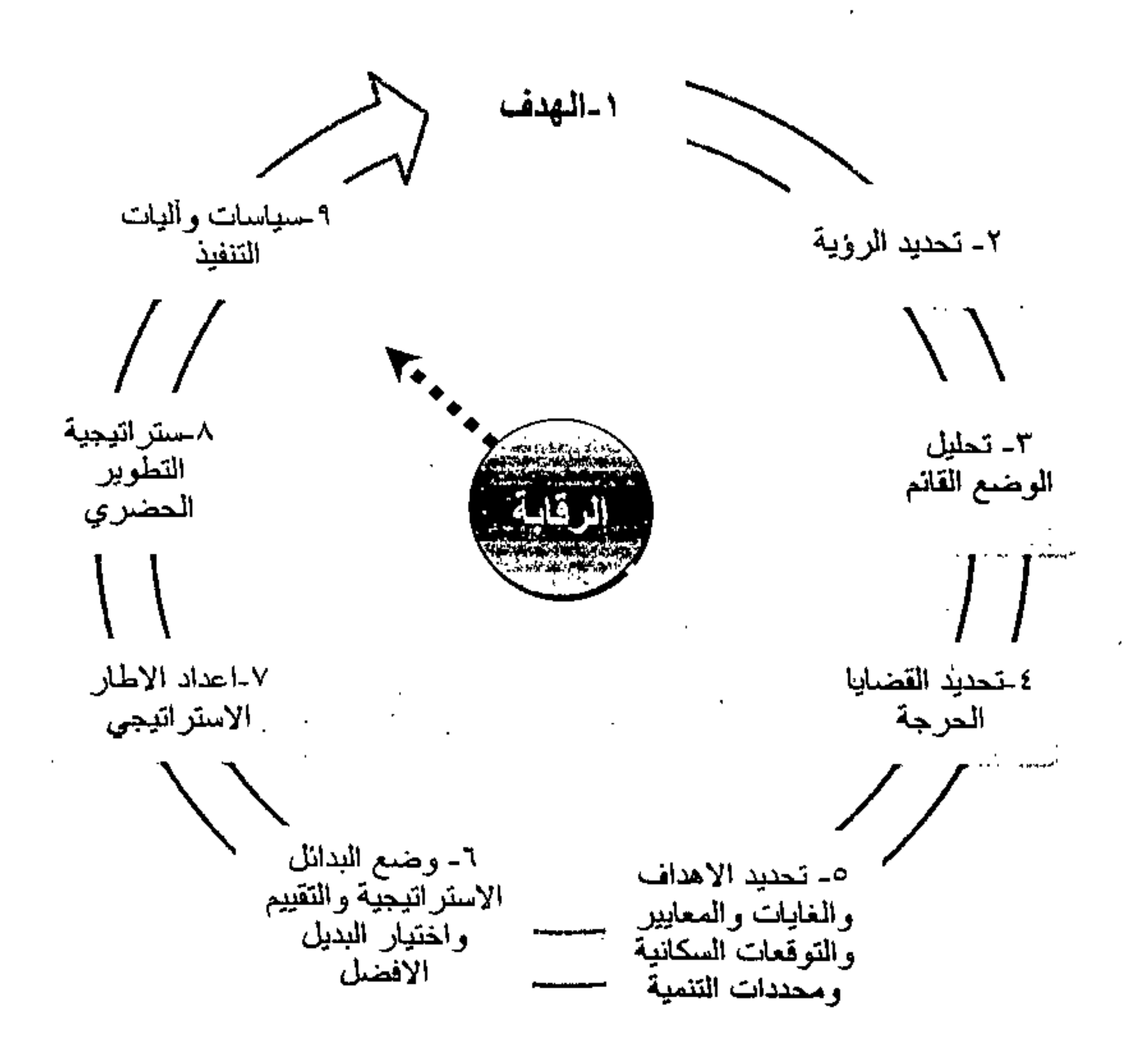
[1] إستراتيجية التنمية المستدامة لمدينة صنعاء " امانة العاصمة ، قطاع الشئون الفنية ، سبتمبر ٢٠٠٨م .

[2] الخريطة الرقمية للجمهورية اليمنية ، ادارة النظم الجغرافية ، وزارة الاتصالات وتقنية المعلومات ،٢٠٠٧م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-٢ منهجية الاستراتيجية المقترحة :

تتبع منهجية الاستراتيجية المقترحة المناهج الحديثة في التخطيط الاستراتيجي العمراني من حيث انها تمثل دورة متكاملة تبدأ بتحديد الرؤية المستقبلية والتحليل وتحديد القضايا الحرجة ثم صياغة الاهداف وتحديد المعايير والتوقعات السكانية والمحددات البيئية والمتطلبات الاجتماعية ، وتركز في مضمونها على البدائل الاستراتيجية واختيار البديل الاستراتيجي الافضل واعداد التقارير النهائية للمخطط الاستراتيجي وتنتهي بالسياسات واليات التنفيذ كما تتوسطها الرقابة والتي تمثل الجزء الأكثر أهمية في عملية التخطيط المستمرة .



شكل (٤-١) المنهجية المتبعة للمخطط الاستراتيجي الشامل المقترح لمدينة صنعاء
إعداد (الباحث)

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-٣ تحديد الهدف :

يهدف المخطط الاستراتيجي الشامل المقترح لمدينة صنعاء إلى قيادة وتوجيه التنمية المستقبلية بمدينة صنعاء ، وذلك من خلال تقويم الوضع الراهن ثم وضع بدائل إستراتيجية للتطوير الحضري ، ثم وضع خطة تنفيذية لهذه الاستراتيجية ، حيث سيكون هذا المخطط طويل المدى ومستمر ومتجدد يتعامل مع القضايا والمستجدات المتعلقة بالمدينة بحركية مستمرة كما يتسم بالنظرة الشاملة لجميع جوانب التنمية والتطوير في المدينة، كما يمثل محطة رئيسية في عملية التخطيط المستمر لمستقبل التنمية في هذه المدينة.

٤-٢-٤ تحديد الرؤية :

أضحت الحاجة إلى استجلاء الرؤية المستقبلية للمدن ضرورة تخطيطية ومتطلباً ماساً من أجل رسم مستقبل عمراني أفضل. وليس هناك أي إنسان يستطيع التنبؤ بالمستقبل ، فهذا بيد الله سبحانه وتعالى ، ولكن الجميع يمكنهم أن يقدموا تصورهم للمستقبل الذي يرجونه للمدينة مقرونة بالآمال والتطلعات لمستقبلهم ومستقبل أجيالهم.

وتعد الرؤية المستقبلية للمدينة أمراً في غاية التعقيد فالمدينة تتكون من أفراد وجماعات وجهات مؤسسية ولكل منها احتياجاته ورغباته لذلك يحتاج إعداد الرؤية المستقبلية للمدينة إلى تضافر الجهود من قبل جميع فئات المجتمع وبشكل مكثف لاسيما في رسم مستقبل مدينة سريعة النمو والتطور.

وحيث إن الرؤية المستقبلية يتم تعديلها من آن لآخر وذلك حسب التطور في فهمنا للقضايا المستجدة وتجدد المعلومات وتغيرها مع الوقت وهو ما يعني تغير المعلومات والمعرفة التي بنيت عليها، إضافة إلى تغير الظروف الخارجية ودخول عوامل جديدة تؤثر على عملية اتخاذنا للقرارات . ومما يجب التأكيد عليه هو أن القيم والمبادئ التي تعبر عنها الرؤية يجب أن تكون ثابتة وراسخة بقدر يكفي لملائمة أية تعديلات أو متغيرات جديدة قد تطرأ، بحيث يتم تعديل الأسلوب والطريقة نحو تحقيق رؤيتنا المستقبلية فقط دون تغيير الجوهر الفعلي للرؤية ذاتها. وتوفر الرؤية المستقبلية إطاراً ودليلاً إرشادياً لتخطيط المدينة، كما يستفاد منها في تقويم واختيار البدائل الحضرية المستقبلية للمدينة لأنها تعكس الأهداف والغايات الموضوعة، لذلك من الواجب علينا أن نخطط للمستقبل ويحدونا الأمل في تحقيق أهدافنا وطموحاتنا التي نأمل أن تقودنا إلى حياة أفضل بمشيئة الله .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ويعتبر إعداد رؤية مستقبلية لمدينة صنعاء تجربة جديدة على المستوى المحلي والإقليمي ، لذلك سيتم تبني المنهجية التالية في إعداد الرؤية المستقبلية :

- الاطلاع على التجارب العالمية في هذا المجال .
- الاستناد على نتائج دراسة الوضع الراهن والقضايا الحرجة التي سيتم تحديدها والخصائص الاجتماعية الثقافية للمدينة .

لذا امكن صياغة الرؤية المستقبلية لمدينة صنعاء على النحو التالي :
" صنعاء عاصمة الجمهورية اليمنية ، مدينة إنسانية جميلة خضراء خالية من العشوائيات ، ذات بنية تحتية وخدمات عامة عالية النوعية "

العاصمة : حيث تمثل مدينة صنعاء نقطة الجذب الرئيسية للسكان والأنشطة الاقتصادية إذ ينبغي الاستفادة القصوى من موقع مدينة صنعاء كعاصمة تتركز فيها معظم الأنشطة الحكومية والخاصة لجذب المؤسسات والهيئات الدولية، والمحافظة على الأماكن والمواقع التاريخية في المدينة، والإبقاء على عناصرها بما يتلاءم ويندمج مع الهيكل والشكل العمراني للمدينة، بالإضافة إلى دمج الكثير من المشاريع الحكومية والخاصة في النسيج العمراني و التكوين الهيكلي الشامل للمدينة.

انسانية : مدينة تحقق الرغبات الإنسانية الحميدة والعيش الرغيد والذي ينعكس في بيئة تعطي الأولوية للإنسان وتحقق للساكن السلامة والأمن وتشجع العلاقات الاجتماعية .

جميلة : مدينة جميلة تتمثل في شكل عمراني متميز ومتكامل مع الحياة الاجتماعية والثقافية ومركزا للثقافة والفنون الإسلامية .

خضراء : مدينة يتوفر بها مساحات كبيرة من المناطق الخضراء والمفتوحة الأماكن الترفيهية في صورة منتزهات عامة .

خالية من العشوائيات : مدينة مخططة بطريقة سليمة ذات شكل عمراني متميز ومعايير لاتوجد فيها مناطق عشوائية .

بنية تحتية وخدمات عالية النوعية : مدينة تحقق توفير فرص متساوية في الحصول على متطلبات العيش الرغيد، المسكن المناسب والمرافق والخدمات العامة والمنافع البيئية ، و تتيح فرص الاتصال والانتقال الآمن على جميع المستويات العمرانية لمختلف فئات المجتمع .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-٥ - دراسة وتحليل الوضع القائم لمدينة صنعاء :

يتم في الخطوات اللاحقة دراسة وتقويم الوضع الراهن لمدينة صنعاء والنمو المستمر الذي تشهده وتحديد التبعات المتوقعة للنمو السكاني والعمراني على حاضر المدينة ومستقبلها ، وذلك من خلال جمع المعلومات المتوفرة عن الوضع القائم في المدينة ، وحصر المشكلات والقضايا الحرجة التي تعاني منها في مجالات التنمية المختلفة، وتعريف الإمكانات والفرص المتاحة لتطويرها . ويبدأ العمل في هذه الخطوات بواسطة فريق عمل مشترك يتكون من مجموعة استشارية مختارة ومختصين من هيئة التخطيط ويتم تقسيم الفريق إلى عدة مجموعات متخصصة تعكس مواضيع الدراسات التي سيتم تحديدها ومن هذه المجموعات ، مجوعة التخطيط والتصميم العمراني ، مجموعة البنية التحتية ، الخدمات العامة ، البيئية ، الاقتصاد ، النقل ، الادارة الحضرية ، مجموعة المساندة الفنية والمعلومات الحضرية ، حيث يقوم فريق العمل بجمع المعلومات اللازمة سواء من داخل الهيئة أو خارجها، والاتصال بالعديد من الجهات الحكومية للحصول على المعلومات اللازمة، ثم يتم عقد العديد من الاجتماعات واللقاءات بين أفراد فريق العمل وتلك الجهات على جميع المستويات، كما يمكن الاستعانة بمختصين وخبراء من خارج الهيئة للمشاركة في تقويم نواتج وتقارير هذه المرحلة وذلك بهدف ضمان الجودة الفنية لتلك التقارير، كما يقوم فريق العمل بعرض نواتج العمل على الجهات الحكومية والخاصة ذات العلاقة في أوقات مختلفة خلال المرحلة الأولى والاستفادة من ملاحظاتهم ، ثم تختتم هذه المرحلة بتنظيم وعقد حلقات نقاش ، مواضيع الأنظمة والتشريعات الحالية ، المشاكل والقضايا الحرجة المتعلقة بشبكة النقل والمواصلات ، مستقبل المياه ،الشكل العمراني والتكوين الهيكلي لمدينة صنعاء ، القضايا الاقتصادية ، التلوث البيني ،البنية التحتية والخدمات العامة .

من خلال ماسبق يمكن الخروج بالعديد من الدراسات والتقارير مثل الاطار الاقليمي للمدينة ، الخصائص الاجتماعية لمدينة صنعاء ، الاقتصاد ، استعمالات الاراضي ، الاسكان ، المصادر البيئية ،الخدمات العامة ، المناطق المفتوحة ، البنية التحتية ، النقل والمواصلات ، الانظمة والتشريعات الحالية ، ...الخ ثم عمل التقرير النهائي لهذه المرحلة .
وستمكن نتائج هذه المرحلة من المخطط الاستراتيجي الشامل من التعرف على الوضع الراهن لمدينة صنعاء ، وتحديد المشاكل والقضايا الحرجة التي تعاني منها .

ويمكن تلخيص الوضع القائم في التالي :

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-٥ - ١ استعمالات الارض :

استنادا الى الخريطة الجوية ٢٠٠٣م يمكن تقدير المساحة الحضرية لمدينة صنعاء ٢٠٠٣م (١٢٦٠٠ هكتار)[١] اي ١٢٦كم٢ حيث يتضح من الشكل (٤-٢) أن الاستعمال السكني يمثل الغالبية العظمى من اراضي المدينة اي ما نسبته ٦٤% من اجمالي المساحة الكلية للمدينة ، وغالبا ماتختلط المساكن بالمحلات التجارية والورش الصناعية وتكون بصورة عامة في الادوار الارضية وعلى امتداد الشوارع الرئيسية بمدينة صنعاء بحيث اصبح نمط تخطيطي في المدينة.

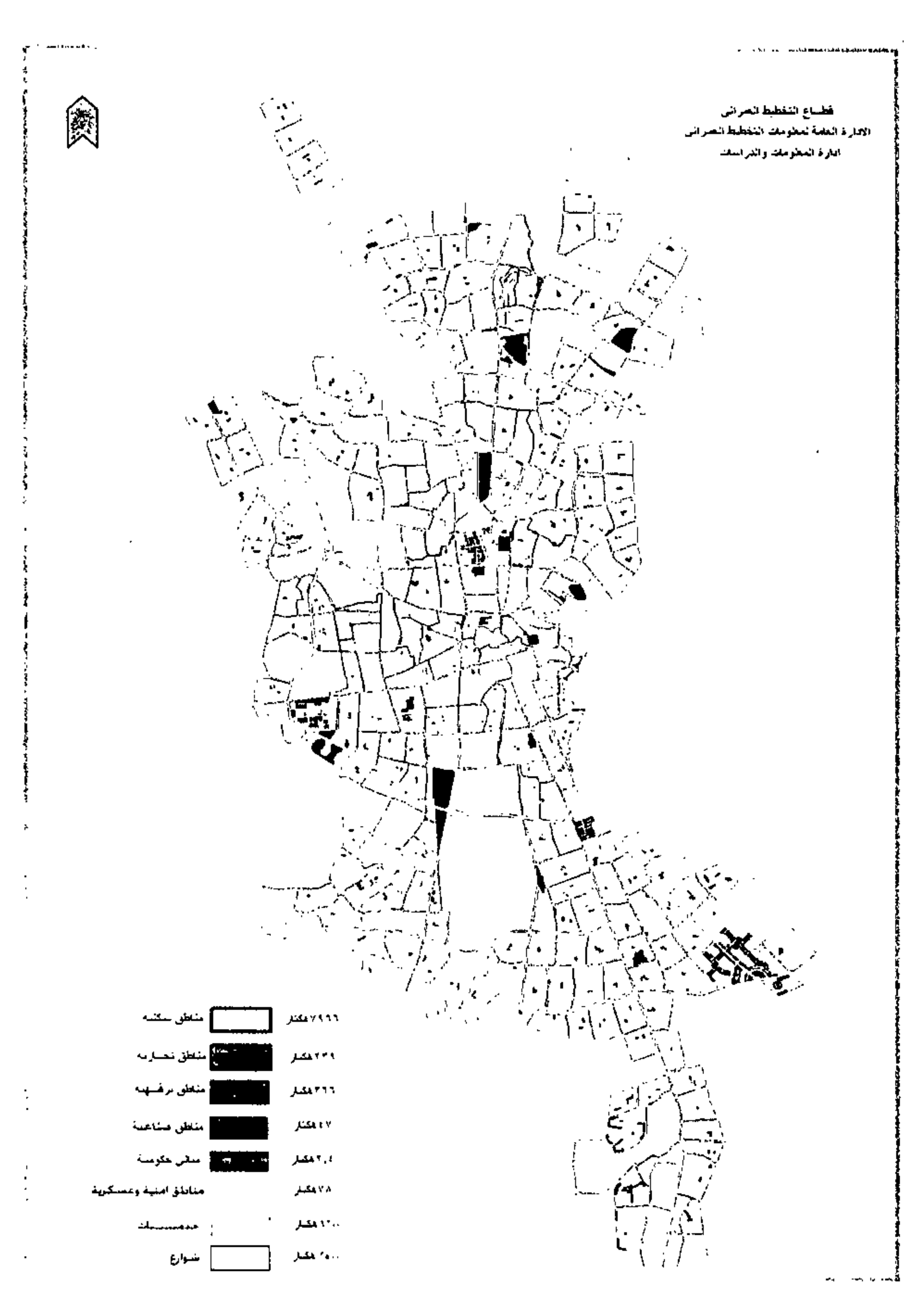
أما الاستعمال التجاري فقد تركزت المراكز التجارية في مركز المدينة وسوق صنعاء القديمة ومراكز كل من المدن السكنية في حدة وسعوان والاصبحي وكذلك سوق الحصبة وبنسبة ٢% من اجمالي المساحة الاجمالية ، كما امتدت المحلات التجارية على امتداد الشوارع الرئيسية شارع جمال ، الزبيري ، حدة ، هائل ، مجاهد ،الحصبة ،خولان ،٢٢مايو ، تعز ، كما ظهرت بعض المولات في منطقة شميلة وحدة والستين وظهر سوقين جديدين للخضروات والفواكة على شارع الستين الغربي .

أما عن المناطق الصناعية ظلت كما هي في موقعها غرب المدينة على طريق الحديدة وبنسبة ٠.٤ % من المساحة الاجمالية للمدينة ، كما ظهرت منطقة صناعية ايضا على نفس المحور في منطقة عصر بيت عذران وكذلك بعض المنشآت الصناعية على شارع تعز ، أما معظم المنشآت الصناعية والورش فقد تركزت على امتداد الشوارع الرئيسية بمدينة صنعاء.
وخلاصة الامر أنه بالنسبة للاستعمال السكني يلاحظ التوسع الحضري على حساب الاراضي الزراعية واختلاط الاستعمال السكني بالاستعمال التجاري والصناعي ، ايضا التوسع الافقي ذات الكثافة المنخفضة ، كما يلاحظ ايضا ظاهرة انتشار التجمعات العشوائية وخاصة في الاراضي الزراعية الخاصة في الضواحي والاراضي الحكومية .
أما الاستعمال التجاري فهناك نمط سائد وهو انتشار المراكز التجارية على امتداد الشوارع مع عدم وجود مواقف سيارات كافية ووجود اختناقات مرورية نتيجة هذه المراكز .
ايضا انتشار المنشآت الصناعية على امتداد المحاور الرئيسية للمدينة وفي داخل الاحياء السكنية مسببة للازعاج والتلوث .

---

[١] ادارة المعلومات والدراسات * الادارة العامة لمعلومات التخطيط العمراني ، قطاع التخطيط العمراني ٢٠٠٩م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل (٤-٢) مخطط استعمالات الاراضي ٢٠٠٣م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-٥ - ٢ النقل والمواصلات :

أكد المخطط العام الثاني زيادة عدد المركبات في السنوات الأخيرة بصورة غير متوقعة ، وعلل ذلك الى عودة المغتربين بمركباتهم الخاصة ، وزاد الأمر سوء رغبة المواطنين في الحصول على مركبات خاصة ، وذكر المخطط ان الإحصائيات تشير إلى زيادة وسائل النقل بصورة عشوائية مما زاد الاختناقات المرورية سوء ، مثلما اشار إليه الخبراء في المخطط العام الأول كما اكد المخطط ظهور اختناقات في معظم التقاطعات الرئيسية في مدينة صنعاء ، ولاحظ المخطط من الجداول المعدة للنمو السنوي في أعداد السيارات المسجلة في مدينة صنعاء ما بين عام ٨٥-٩٥م إن الزيادة السنوية في إمتلاك المركبات في مدينة صنعاء هوما بين ٩-١٠% .

كما اشار المخطط العام الثاني الى أن المخطط العام الأول وضع نظام للشوارع في شبكة مواصلات مدينة صنعاء ، حيث قام بتقسيم شبكة الطرق إلى مجموعتين رئيسيتين طرق رئيسية وطرق ثانوية .

وقد أكدت الدراسة الشاملة لتنظيم حركة المرورلمدينة صنعاء ٢٠٠٧م[1] أن شبكة الشوراع في مدينة صنعاء سيطر عليها النمط الدائري الاشعاعي ، كما اشارت الدراسة الى أن المدينة شهدت نموا في اعداد المركبات وصل الى ٥% سنويا كما احتلت شبكة الطرق حوالي ٢٣% من المساحة المأهولة في المدينة حيث اعتبرتها نسبة عالية ، كما لخصت الدراسة المشاكل والمعوقات المرورية في كثافة حركة المرور والذي يمتد لساعات طويلة خلال اليوم في مدينة صنعاء والناتج من خلل وظيفي في هيكل شبكة الطرق وخلل في الاستخدام ، وعدم القدرة على التحكم بالحركة المرورية على الطرق والتقاطعات وضيق الارصفة وعدم توفر محطات توقف ، والوقوف غير المنتظم ، ايضا وجود نظام غير ملائم لادارة المرور ، قصور في مواقف السيارات ، خدمات باصات غير ملائم بالرغم من تنفيذ العديد من الجسور والانفاق والشوارع الرئيسية خلال السنوات الماضية.

٤-٢-٥ - ٣ الاسكان :

تهدف السياسة الاسكانية في اليمن الى الوصول الى انشاء مشاريع اسكانية لذوي الدخل المحدود بأقل كلفة وحل مشكلة الاحتياج الاسكاني على مستوى عموم الجمهورية والتخفيف من مشكلة السكن العشوائي وتحسين المستوى البيني والمعيشي للسكان والتخفيف من الفقر ،كما تهدف الى حل مشكلة المناطق المتدهورة الخاصة بذوي الدخل المحدود والتي تمثل جزءا هاما من مشكلة الحضر في اليمن وفي مدينة صنعاء بشكل خاص ، ولكن هناك صعوبة في تنفيذ هذه السياسة بسبب القصور في ايجاد آليه لتطبيق قانون التخطيط مما يدفع غالبية ذوي الدخل المحدود الى البسط على الاراضي العامة والبناء عليها ، ايضا القصور في تقديم تسهيلات القروض الاسكانية الميسرة والتوقف عن انشاء مشاريع اسكانية لذوي الدخل المحدود سواء من الدولة او القطاع الخاص .[2]

أشار المخطط العام الأول إن لليمن معمار تقليدي عالي النوعية ويتضح ذلك في منازل صنعاء القديمة البرجية، وكذلك في منطقتي القاع والروضة، ولاحظ كثافة المباني السكنية في قلب المدينة بينما تقل هذه الكثافة في أطراف المدينة حيث تنتشر الفيلات السكنية بكثافة منخفضة وبشكل رئيسي في جنوب غرب مدينة صنعاء . كما أكد الخبراء في المخطط العام الأول أن السكن العشوائي آنذاك لم يكن مشكلة ولكنهم حذروا منه في المستقبل وتم وضع خطة لحماية المدينة من الانتشار العشوائي ، كما أكد الاستشاريون أن الأسر ذات الدخل المحدود اكبر من نصف العدد الكلي لملاك المساكن وان هناك حاجة إلى مساكن كافية لمواجهة التمدن والنمو السريع والهجرة .

---

[1] " الدراسة الشاملة لتنظيم حركة المرور وخطة النقل لمدينة صنعاء " أمانة العاصمة ، ديسمبر ٢٠٠٧م

[2] العواضي ، م/ ياسمين محمد " السياسة الاسكانية في اليمن " وزارة الاشغال العامة والطرق ، صنعاء ، يناير ٢٠٠٩م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

كما ذكر المخطط العام الثاني أن مدينة صنعاء شهدت نمواً مضطرداً للمخزون السكني منذ العام ١٩٧٢ م ، وقد تزايد سرعة نموها في العشر السنوات الأخيرة ، حيث بلغ عدد المساكن في إحصاء ١٩٧٥ (٢٢٨٩١) مسكن ، وفي إحصاء ٨٦م (٧٥.٣١٥) مسكن بزيادة ٢٢.٩% وفي إحصاء ٩٤ م (١٥٢.٣٨٨) مسكن بنسبة زيادة (١٠٢.٣ %) ، ووفقاً للإحصاء السنوي ١٩٩٦م بلغت نسبة المساكن الخاصة ٧٧%، والشقق ١٣% ، والمساكن تحت المستوى القياسي (الصفيح) ١١% ، أما بحسب الحيازة ٥٩% ملك ، ٣٤% إيجار، وحالات أخرى غير مبينة .

وترجع أسباب ظهور مشكلة الاسكان خلال العقدين الماضيين الى التالي [١]:

١- الزيادة السكانية العالية حيث تبلغ نسبة الزيادة السنوية ٣،٧% حتى تعداد ١٩٩٤م.
٢- الهجرة من الريف الى المدينة والهجرة الخارجية والعكس ، وعودة المهاجرين بعد حرب الخليج.
٢- قيام الوحدة اليمنية في عام ١٩٩٠م وما ترتب عليها من حركة للأفراد وانتقال الكوادر الى المدن الرئيسية مما أدى الى زيادة الطلب على السكن وارتفاع الايجارات.
٣- نقص الموارد الاقتصادية التي تظهر من خلال العجز في ميزان المدفوعات حيث كانت تحويلات المغتربين تلعب دورا اساسيا في سداد جزء منه.
٤- الدخل المنخفض للأفراد.
٥- الارتفاع المستمر في أسعار الأراضي والمضاربة العقارية.
٦- الزيادة المستمرة في تشييد المساكن نتيجة زيادة أسعار مواد البناء المستوردة معظمها من الخارج.
٧- زيادة الطلب على المساكن نتيجة التطور الاجتماعي والميول عند الشباب الى السكن المستقل لتكوين الأسر النواة وفصلها عن الأسر الممتدة.
٨- تأثر بعض المساكن الحالية بالعوامل الطبيعية مثل الفيضانات والزلازل والانزلاقات الصخرية.
٩- استبدال المساكن اما بسبب تدهور حالتها أو تحويلها الى استخدام تجاري.
١٠- الافتقار الى سياسة اسكانية تعالج مشكلة الطلب على السكن في وقت مبكر.

وعند تحديد حجم الفجوة بين العرض والطلب في مدينة صنعاء لعام ٢٠٠٧م [٢] نجد أن عدد السكان وصل الى ٢.٠٢٠.٢١٢ شخص ، أما عدد المساكن فقد وصل الى ١٥٤.٥٥٩ مسكن وبلغ عدد الاسر ٢٩٤.٢١٠ اسرة نجد أن هناك احتياج في مدينة صنعاء الى ١٣٩.٦٥١ مسكن أي أنه لايزال هناك حاجة الى توفير الاسكان الكافي لملائمة احتياجات ذوي الدخل المحدود.

---

[١] وزارة الاشغال العامة والطرق ، قطاع الاسكان ، الموقع الالكتروني .

[٢] ماهر ، نادر " تحديد حجم الفجوة بين العرض والطلب في محافظات الجمهورية لعام ٢٠٠٧م " ادارة المرصد الحضري

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-٥-٤ البنية التحتية :

- المياه :

أشار المخطط العام الثاني الى أن مدينة صنعاء تعاني مثل معظم مدن الجمهورية من شحة مصادر مياه الشرب حيث أن المياه الجوفية هي المصدر الوحيد للشرب والتي يتم تغذيتها من مياه الأمطار، حيث يعتبر معدل استخدام المياه مرتفع جداً إذا ما قورن بالمخزون الموجود في جوف الأرض والذي نقص معدله بشكل كبير وأصبح حوض صنعاء مهدداً بالجفاف ، وتتوزع مواقع الآبار على مناطق مختلفة من المدينة حيث توجد الحقول الغربية وعدد آبارها ١٧ بئر، الحقول الشرقية ١٩ بئر، حقول منطقة مسيك ١٢ بئر ، حقول منطقة عصر ٩ آبار ، حقول حده ٨ آبار ، وقد قدر المخطط العام الثاني معدل للاستخدام المنزلي للشخص الواحد ٣٧.٢ لتر/ يوم بينما كان هذا المعدل ٧٩-١٠٠ لتر/ يوم للشخص الواحد في المخطط العام الأول .

ويغطي الوضع الحالي بالنسبة للمياه ما نسبته ٥٥% من الوحدات السكنية [1] أما البقية فيتم تغطيتها عن طريق الآبار الخاصة والوايتات ، كما تم التعدى على المناطق الشمالية الغربية ومحور السايله واللذان يعتبران المصدر الرئيسي لتغذية الابار الجوفية .

- شبكة الصرف الصحي :

أشار المخطط العام الثاني أن نظام الصرف الصحي والمخلفات الآدمية يعتبر من أهم العوامل التي تساعد علي حماية البيئة والتجمعات السكانية وذلك لما تسببه مشكلة الصرف الصحي من أضرار على المواطن والطرق والتربة والمياه الجوفية ،وأضاف أن المخطط العام الأول عمل مقترح لتنفيذ محطة للمعالجة لتكون في منطقة الحشيشية ، وتم تنفيذ هذه المحطة عام ٨٨م و تم ربط بعض المناطق في مدينة صنعاء ، ولازالت عملية الربط مستمرة حتى يومنا هذا حيث بلغت نسبة ٥٠% من إجمالي المناطق المحتاجة إلى الربط بشبكة الصرف الصحي ، كما أن المحطة القائمة لم تعد قادرة على استيعاب الكميات المتدفقة عليها حيث إن سعتها لا تتعدى ١٤.٠٠٠م٣ في اليوم .

قدر المخطط العام الثاني ١٩٩٩م إن معدل ما تستخدمه مدينة صنعاء من الكهرباء حوالي ١٤٠ ميجاوات ،وتغذي المدينة عدة محطات للطاقة مع مولدات تقوية مركزية حيث تستقبل من المحطة الموجودة في عدن بطاقة قدرها ٣٠٠ ميجاوات ، ومن محطة الحديدة بطاقة قدرها ٧٥ ميجاوات ،ومن محطة المخاء بطاقة ١٤٠ ميجاوات عن طريق محطة الربط الرئيسية بمدينة تعز .

أن ما تعانيه شبكة التوزيع الحالية لمدينة صنعاء هي نفس المشكلة الى اليوم منها قدم النظام المستخدم في التوزيع وتحميله أكثر من طاقته ، ضعف الطاقة الكهربائية ، نقص حاد في قطع الغيار، ضعف وقدم المحولات في المحطات وقدم الكابلات الرئيسية .

٤-٢-٥-٥ الخدمات العامة : لازال هناك نقص حاد في ايجاد وحجم وتوزيع الخدمات العامة (الدينية ، الثقافية ، التعليمية ، الصحية ، الامنية ، الترفيهية) في مدينة صنعاء كما يتم تحويل استعمالات الارض المخصصة للخدمات الى استعمالات اخرى مما ينتج عنه حدوث نقص في هذه الخدمات .

---

[1] "إستراتيجية التنمية المستدامة لمدينة صنعاء " امانة العاصمة ، قطاع الشئون الفنية ، سبتمبر ٢٠٠٨م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-٥ -٦ الحدائق والمنتزهات والترفيه :
بالرغم من أن عدد وحدات الجوار يصل الى ٥٠٠ وحدة جوار تقريبا الا أن عدد حدائق وحدات الجوار القائمة تصل الى ٢٨ حديقة مؤهلة (مفتوحة وخضراء) وبمساحة ١٧.٥ هكتار كما يوجد ٣٣ حديقة وحدة جوار مسورة ولكن لازالت ارض فضاء ولا يعرف مساحتها ، كما توجد اربع حدائق وحدات جوار تم تحويلها الى مشاتل لتغذية الحدائق القائمة [1].

وبالرغم من وجود تسعة قطاعات للمدينة ومع ذلك لايوجد سوى حديقتي قطاع وهما حديقة السبعين وحديقة الثورة وبمساحة تقدر بـ١٩٠ هكتار ولكن المساحات الخضراء الفعلية تقدر بـ٧٠ هكتار
كما يوجد ثلاثة منتزهات في المدينة فج عطان ، التذكار المصري ، القبر الصيني بمساحة ١١.٥هكتار بالاضافة الى حديقة الحيوان وارصفة الشوارع المزروعة .
كما يوجد ٤٤ مقشامة (بستان) في مدينة صنعاء القديمة المؤهل منها حوالي عشر مقاشم ويلاحظ جفاف هذه المقاشم في قطاع صنعاء القديمة نتيجة الاهمال وندرة المياه ، أما بالنسبة للحدائق على المستوى القومي فليس لها وجود ، كما أن الحدائق ال٢٨ القائمة تفتقر الى المعايير والخدمات التي ينبغي أن توجد في الحدائق العامة ، حيث نستطيع القول أن معظم حدائق وحدات الجوار القائمة بها العاب ولكن اغلبها لايوجد بها كافتيريات وحمامات .
وخلاصة الامر أن مدينة صنعاء تفتقر الى المساحات الخضراء والفضاءات المفتوحة والمنتزهات على مستوى وحدة الجوار والقطاع وعلى مستوى المدينة حيث أن اجمالي المساحات الخضراء في المدينة لايتجاوز ١٠٠ هكتار اي مانسبته ٠.٨% من اجمالي مساحة مدينة صنعاء اي أن نصيب الفرد من المناطق الخضراء في مدينة صنعاء ٠.٥م ٢.

بالاضافة الى ماسبق وجود المشاكل البيئية الناتجة من عدم كفاءة شبكات الصرف الصحي وتلوث المياه الجوفية وكذلك جمع وتصريف المخلفات الصلبة والنفايات الصناعية الخطرة وانتشار وتكاثر المناطق العشوائية وتلوث الهواء الناتج من عوادم السيارات وبالذات الديزل والكسارات ومحارق الياجور وغيرها ..

---

[1] " الادارة العامة للحدائق والمنتزهات " قطاع النظافة والبيئة ، أمانة العاصمة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-٦ - تحديد القضايا الحرجة :

يمكن تحديد عدد من القضايا الحرجة التي تواجه التنمية المستقبلية لمدينة صنعاء من خلال دراسة وتحليل الوضع القائم ثم عمل التحليل الرباعي لها ويمكن تلخيص هذه القضايا في التالي :

٤-٢-٦-١ الاقتصاد :
إن تأثير الفقر في اليمن كبير جداً حيث يوجد ٤٠.١% من السكان في الأرياف و٢٠.٧% من السكان في المناطق الحضرية يقعون تحت خط الفقر، أما في مدينة صنعاء فإن نسبة الفقر تمثل ١٥% من جميع المقيمين فيها (١). إن معدلات التضخم الكبيرة بين ١٠ و٢٠% خلال الخمس سنوات الماضية مترافقة مع انخفاض نمو الدخل للفرد الواحد (٠.٧% في السنة) وتوزيع مشوه للنمو لصالح الميسورين يوحي بإفقار جزء من الطبقات الوسطى خلال العقدين الماضيين. وعلى الرغم من جهود الحكومة لتوجيه السياسات الحكومية نحو الفقراء فإن كل المؤشرات توحي بأن تأثير الفقر في صنعاء لا يمكن توقع إنخفاضه بصورة ملحوظة في المستقبل القريب(٢).
ويعيش حوالي ٢٥٠ ألف شخص من المقيمين الفقراء في صنعاء في مباني قديمة متهدمة في وحدات جوار مركزة تتكون من مباني صغيرة ذات طابق واحد في وسط مباني نموذجية متعددة الطوابق في ضواحي الطبقات الوسطى أو في شقق صغيرة مستأجرة في كل المدينة وكذلك في أطراف التجمعات السكانية الغير رسمية والعشوائية .

وبالنظر إلى موقع صنعاء كعاصمة لليمن فإن القطاع الحكومي هو مصدر كبير للتوظيف، حيث تمثل الحكومة بما في ذلك الجيش والشرطة حوالي ٤٠% من إجمالي ٢٩٥ ألف وظيفة في المدينة،كما إن مدينة صنعاء كذلك مركز للتجارة والصناعة ولديها قاعدة صناعية نشطة بصورة معقولة، كما أن هناك أيضاً قطاع أعمال غير رسمي كبير قدر في عام ٢٠٠٢م أنه يمثل ٣٢% من التوظيف الغير حكومي[3] ، غير أنه يوجد في صنعاء أكبر تركز للسكان الفقراء في اليمن والذين يمثلون حوالي ٦.٥% من إجمالي الفقراء في البلاد و٣٢% من الأسر الحضرية الفقيرة ، ويبدو أن هناك ارتباط بين الفقر والبطالة في صنعاء مع بعض التقديرات التي تضع ٢٥% من القوة العاملة في صنعاء في حالة بطالة ، كما أن هناك مؤشرات أيضاً أن عدم المساواة في الدخول تتزايد في صنعاء وقد أزداد معامل جيني في صنعاء بصورة ملحوظة من ٣٧ إلى ٤٤ من عام ١٩٩٨م حتى عام ٢٠٠٥م أو بزيادة ٢١% وهي أكثر نسبة ارتفاعاً في أي منطقة في البلاد[4]. ومع ارتفاع نسبة البطالة سيكون هناك تردي في الحالة المعيشية للسكان وسيكون هناك فجوة بين نمو الاقتصاد والسكان ، وهذا يؤدي بدوره الى انخفاض في مستوى جودة المساكن ونقص في حجم الاستثمارات الموجهه للبنى التحتية .

---

[1] البنك الدولي ، تقدير الفقر في اليمن ، نوفمبر ٢٠٠٧م.

[2] إستراتيجية تخفيض الفقر في الخطة الخمسية الثالثة للأعوام ٢٠٠٦-٢٠١٠م.

[3] "**إستراتيجية التنمية المستدامة لمدينة صنعاء**" امانة العاصمة ، قطاع الشئون الفنية ، سبتمبر ٢٠٠٨م .

[4] الجهاز المركزي للإحصاء ، مسوحات ميزانية الأسرة للأعوام ١٩٩٨م و٢٠٠٥م.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-٦-٢ المناطق العشوائية :

تم تحديد ٣٥ تجمعاً عشوائياً في مدينة صنعاء حيث تقع هذه التجمعات في ست من المديريات العشر في المدينة وكذلك في الأطراف، حيث أنشئت أربع مناطق بمحاذاة السائلات (في معظمها قيعان أنهر جافة) وسبع مناطق في الجبال والمنحدرات الحادة و٢٣ منطقة في أراضي زراعية خاصة وجبال مجاورة (مراهق) وتتكون منطقة واحدة من خيم وأكواخ نصبت بجانب شارع رئيسي وباستثناء الأخيرة وهي تجمع عشوائي حديث جداً ، وعموما فإن جميع المناطق العشوائية قد أنشئت بين الأعوام ١٩٩٠م و١٩٩٥م. و قد تم عمل مخططات جزئية لـ ٢٣ منطقة على الأقل فيما بعد ولكن المخططات لم تنفذ في الواقع أبداً واستمرت التنمية بشكل عشوائي على نطاق اوسع [١].

وقد بدأت ظاهرة الاسكان غير المشروع كرد فعل لعوامل متعددة، منها الاقتصادية والسياسية والديموجرافية والظروف الطبيعية، ما دفع العديد من سكان المناطق الريفية وغيرها، للنزوح نحو المدن والعواصم للإقامة على أطرافها، دون التقيد بقوانين ملكية الأراضي، ودون التقيد بنظم ولوائح التخطيط العمراني، وعادة ما تشيد المساكن العشوائية من الصفيح أو الزنك أو الخشب أو الكرتون في شكل أكواخ متفرقة، وذات أزقة ضيقة يصعب تحرك المركبات داخلها، وغالباً ما تفتقر مناطق السكن العشوائي للخدمات الضرورية كالصحة والصرف الصحي والبيئة السليمة والخدمات الأمنية وغيرها من الخدمات الأساسية .

واستخدمت العديد من المصطلحات للمناطق العشوائية كمدن الكرتون ومدن الصفيح، والاحياء الفقيرة ، والمدن العشوائية ، التي تعرف بأنها مناطق اقيمت مساكنها بدون ترخيص وفي أراضي تملكها الدولة أو يملكها آخرون، وعادة ما تقام هذه المساكن خارج نطاق الخدمات الحكومية ولا تتوفر فيها الخدمات والمرافق الحكومية لعدم أعتراف الدولة بها.

وقد ارتبطت معظم المناطق العشوائية بانتشار الجريمة باعتبارها بيئة مناسبة لتفريخ الاجرام والمجرمين ومركز تصدير للجريمة بمختلف أنواعها ، حيث أشارت بعض الدراسات إلى ان المناطق العشوائية تزداد فيها معدلات الجريمة وتنتشر فيها الأنشطة الاقتصادية الهامشية وغير المشروعة وتصعب السيطرة على بعض المناطق العشوائية لعدم توفر أجهزة الضبط، وتتصف معظم المناطق العشوائية بعدم وجود منافذ لبعض المواقع، مما يؤدي إلى صعوبة الوصول إليها في الحالات الضرورية كالأسعاف أو الانقاذ في حالات الحريق [٢].

ويمكن تلخيص المشكلات والتحديات الرئيسية في المناطق العشوائية في التالي :

<u>- عجز البنية التحتية والمرافق :</u>

إن مياه الشرب والمجاري والكهرباء ورصف الشوارع والنقل وخدمات الطوارئ والخدمات الأمنية غير كافية وغير ملائمة أحياناً أو أنها مفقودة تماماً. وعادة فإن جزء فقط من هذه المناطق يغطيه النظام العام والأسر في مناطق أخرى تمد كابلات الكهرباء بصورة عشوائية، إن الربط إلى المساكن الخاصة يجري في أحيان بصورة خطرة وينفذ بمواد أقل من المستوى وبكابلات معلقة في كل مكان و تميل شبكات التوزيع المحلي إلى زيادة حملها والكثير من الساكنين عليهم التأقلم مع انقطاعات الكهرباء المتكررة.

---

[١] "إستراتيجية التنمية المستدامة لمدينة صنعاء " امانة العاصمة ، قطاع الشئون الفنية ، سبتمبر ٢٠٠٨م .

[٢] النعيم / الشيخ عبدالله العلي " الاحياء العشوائية وانعكاساتها الامنية " ندوة (الانعكاسات الامنية وقضايا السكان والتنمية) القاهرة –٢٠٠٤م.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

أما عن التغذيه بالمياه فتغطى بصورة رئيسية من قبل الوايتات وفي بعض الأحيان من آبار خاصة متوفرة في ١٣ منطقة. إن المناطق في المنحدرات الحادة والشوارع الغير معبدة صعبة في إيصال خزانات المياه إليها، وفي مناطق ذات صعوبة الوصول فإن على الساكنين أن يدفعوا أسعار زائدة أو أنه يجب عليهم حمل الماء إلى بيوتهم سيراً على الأقدام. كما أن معظم هذه المناطق غير متصلة بشبكة المجاري العامة، كما إن توفير السلع الأساسية مرهق لأن على الساكنين في بعض الأحيان أن يمشوا مسافات طويلة قبل أن يصلوا إلى خط المواصلات التالي. يمكن أن تكون أوضاع الطوارئ مخيبة جداً إذا لم تستطع سيارات الإسعاف وإطفاء الحريق أو خدمات الطوارئ الأخرى الوصول إلى المكان.

- المشكلات البيئية والمخاطر الصحية

هناك العديد من المشكلات الصحية في كثير من المجالات العشوائية حيث إن جمع القمامة غير كافي أحياناً أو غير متوفر على الإطلاق وتتكوم القمامة في بقع فارغة وفي الشوارع وفي بعض المناطق يؤدي عدم وجود مصارف مياه الأمطار إلى فيضانات كما إن مياه المجاري يمكن أن تسبب تلوث مياه الشرب والفيضان. وفي بعض المناطق يتم التخلص من مياه المجاري في الحقول الأمر الذي يؤدي إلى تلويث المحاصيل ويمكن أن يجعلها غير مناسبة للاستهلاك الآدمي. كما تميل الأسر إلى تخفيض استهلاك المياه إلى الحد الأدنى على حساب النظافة والصحة الشخصية .

- انعدام الخدمات الاجتماعية

لا توجد أحياناً مدارس أو ليس هناك مدارس ومنشآت صحية واجتماعية وثقافية وترفيهية وخدمات كافية. إن المدارس وبصفة خاصة المدارس الابتدائية هي مشكلة خاصة لأن الأطفال الصغار يحتاجون أن تكون المدرسة بالقرب من مكان إقامتهم ولقد فهمنا في المقابلات الميدانية أن الكثير من الأسر التي لديها عدد قليل من الأطفال ولا توجد مدرسة ابتدائية قريبة تميل إلى تأخير التسجيل في المدرسة حتى يكون الأطفال في سن كافية من أجل الإنتقال إلى منطقة أخرى والذي يؤدي في بعض الأحيان إلى عدم التسجيل بالكامل. كما إن البيانات التفصيلية عن مواقع وسعة المدارس الموجودة غير معروفة لذلك لا يمكن حساب مناطق المستجمع وقدرة الاستيعاب، ومع ذلك فإن هذه مهمة كبيرة ينبغي القيام بها في المستقبل من أجل عدم الإضرار بالحق في التعليم للجيل القادم الذي سيولد وسينشأ في مناطق عشوائية.

كما إن الحصول على الخدمات الصحية مشكلة خاصة في المناطق العشوائية البعيدة وكذلك في التجمعات بالمناطق الجبلية البعيدة عن خطوط النقل العامة أو خطوط النقل الجماعية الخاصة.

- ملكية غير مأمونة

يتغير ضمان الملكية بحسب المنطقة مع عدم أمان الملكية والذي يعزى بصورة رئيسية إلى الاستيلاء على الأرض أو صكوك الملكية الغير واضحة، وبصورة عامة فإن حقوق الملكية الرسمية والعشوائية يتم مراعاتها بصورة كبيرة طالما أن المالك موجود في قطعة أرضه باستثناء في حالة الخلافات حول قطعة أرض معينة.

- الإنزلاقات الأرضية والسيول

تتعلق أخطار أخرى بالطبوغرافيا الصعبة في بعض المناطق حيث إن بعض المناطق العشوائية على وجه الخصوص في الأطراف الغربية مثل السنينة ومدينة المغتربين وجبل مذبح تقع على منحدرات حادة من الصعب الوصول لها وتشمل الكثير من المواقع الخطرة حيث جوف الأرض غير ثابت وفي مدينة المغتربين تأثرت بعض المنازل بصورة خطيرة بسبب الانهيارات الأرضية عندما بدأ الجيران في البناء على قطع في المنحدرات العليا. إن طبيعة ونطاق هذه المخاطر وكذلك إمكانيات تخفيف المخاطر يجب التحقيق فيها أكثر في المستقبل كما أن المناطق الواقعة في مجاري السيول معرضة للانجراف[1].

---

[1] "إستراتيجية التنمية المستدامة لمدينة صنعاء" امانة العاصمة ، قطاع الشئون الفنية ، سبتمبر ٢٠٠٨م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-٦-٣ البنية التحتية :

يمكن تلخيص أبرز القضايا والتحديات التي تواجهها البنية التحتية في التالي :
- الصرف الصحي :
تخدم نظم الصرف الصحي حوالي ٥٠% من السكان حيث أدى عدم تغطية المناطق الحضرية بنظام الصرف الصحي الى صرف المياه العادمة عن طريق البيارات والى الشوارع مما ساهم في تلوث المياه الجوفية وما تبع ذلك من اضرار على الصحة العامة واضرار هندسية طالت اساسات المباني والمنشآت وكذلك المرافق العامة والطرق .

- التغذية بالمياه :
يقترب إمداد المياه في صنعاء من نقطة حرجة لأن أكثر من ٨٠% من المياه يأتي من استخراج المياه من الاحتياطيات في حوض صنعاء الجيولوجي الذي يغطي مساحة حوالي ٧٠ × ٤٠ كم في الجانب الشمالي الغربي من المدينة، ويقدر أن الحوض سوف ينضب بالكامل خلال ١٠ إلى ١٥ سنة بسبب النمو السكاني السريع والسحب العشوائي للمياه سواء للأغراض الزراعية أو المنزلية ، كما يقدر أن مستويات منسوب المياه الحالية تهبط بمتوسط ٦ إلى ٨ أمتار كل سنة. وعلى الرغم من كونها مهددة بتدهور مصادرها المائية فليس هناك إستراتيجية واضحة اتخذتها الدولى للتغلب على هذه المشكلة.
أما الحصول على مياه الشرب يقدر أن شبكة المياه الحكومية تغطي ٥٥% فقط من الأسر في المدينة حيث تتفاقم مشكلة نقص إمدادات المياه بالتدهور المادي للشبكة والذي ينتج عنه تسربات كبيرة (قدرت بنسبة ٤٠%). وكنتيجة لذلك يقنن إمداد المياه في مدينة صنعاء إذ أن منطقة معينة من المدينة سيكون لديها الماء من النظام يوماً واحداً فقط في كل ١٥ يوماً ويجب أن تسد إمدادات المياه بالوايتات (بشاحنات صهاريج المياه الخاصة) النقص من المياه. (وبالنسبة للـ ٤٥% من الأسر التي لا ترتبط بشبكة المياه فإن إمداد المياه بالشاحنات الصهريجية هو الخيار الوحيد لها وهو خيار مكلف). ويقدر أن الاستهلاك المنزلي الحالي من المياه لكل نسمة قد وصل من ٣٠ إلى ٥٠ لتر فقط لكل نسمة في اليوم الواحد وهو أقل إلى حد كبير من المعايير في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا ، ويفرض نقص المياه هذا مشكلات ليس فقط في المناطق السكنية وإنما يمثل كذلك عائقاً حاداً للصناعة والتجارة. إن هذه القضية حاسمة لتحديد مستقبل اتجاهات النمو الفضائي للمدينة ونمط نمو سكانها.

-شبكة الكهرباء:
بالرغم من أن شبكة الكهرباء تشمل معظم انحاء المدينة الا أن ما تعانيه شبكة التوزيع الحالية لمدينة صنعاء هي نفس المشكلة منذ سنوات منها قدم النظام المستخدم في التوزيع وتحميله و اكثر من طاقته و ضعف الطاقة الكهربائية و نقص حاد في قطع الغيار المستخدم للمولدات والمحولات ايضا ضعف وقدم المحولات في المحطات والتوصيلات القائمة ، ولا زال انقطاع التيار الكهربائي يتزايد يوما بعد يوم ، كما أن جميع المناطق العشوائية التي تم ذكرها لم يتم ربطها بشبكة الكهرباء ماعدا ست مناطق فقط مرتبطة بشبكة الكهرباء العامة، وعادة فإن الأسر في مناطق أخرى تمد كابلات الكهرباء بصورة عشوائية. إن الربط إلى المساكن الخاصة يجري في أحيان بصورة خطرة وينفذ بمواد أقل من المستوى وبكابلات معلقة في كل مكان مما يزيد الحمل على شبكات التوزيع المحلي كما أن على الكثير من الساكنين التأقلم مع انقطاعات الكهرباء المتكررة.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-٦ - ٤ النقل والمواصلات :

من الملاحظ كثافة حركة المرور والذي يمتد لساعات طويلة خلال اليوم في مدينة صنعاء والناتج من خلل وظيفي في هيكل شبكة الطرق من حيث التدرج (رئيسية ، ثانوية ، فرعية) وخلل وظيفي في استخدام شبكة الطرق ، وعدم القدرة على التحكم بالحركة المرورية على الطرق والتقاطعات وضيق الارصفة وعدم توفر محطات توقف خاصة بمركبات النقل العام ، والوقوف غير المنتظم ، ايضا وجود نظام غير ملائم لادارة المرور ، قصور في مواقف السيارات ، خدمات باصات غير ملائم بالرغم من تنفيذ العديد من الجسور والانفاق والشوارع الرئيسية خلال السنوات الماضية [1].

٦٩١٦٠٢

٤-٢-٦ -٥ الاسكان والخدمات العامة :

ان النمو السكاني المضطرد المتسارع والهجرة من الريف إلى المدينة والهجرة المعاكسة (عوده المغتربين) في الآونة الاخيرة وشحة الموارد الاقتصادية والعجز المتزايد في ميزان المدفوعات وكذلك الدخل المنخفض والارتفاع المستمر في أسعار الأراضي والمضاربة العقارية والارتفاع المستمر في تكاليف البناء (نتيجة ارتفاع أسعار مواد البناء والتي تستورد معظمها من الخارج) و استبدال المساكن إما بسبب تدهورها أو تحويلها للأستخدام التجاري مما أدى إلى تزايد ارتفاع الإيجارات وبشكل مستمر حيث صارت الإيجارات تستحوذ على اكثر من ٥٠% من الدخل بالنسبة لمتوسط دخل الفرد .

كما أن زيادة الطلب على المساكن نتيجة القصور الاجتماعي وميل الشباب إلى السكن المستقل خلافا للتقاليد المتوارثة في تكوين الأسرة الممتدة في سكن واحد ، ومع وجود قصور السياسة الاسكانية بغياب النظم المعلوماتية في تعبئة الموارد المحلية لتمويل المشاريع السكنية أدى كل ذلك الى خلق أزمة اسكان في مدينة صنعاء حيث تمثلت المشكلة السكانية في الآتي :

- ارتفاع معدل التزاحم .
- وجود مساكن دون المستوى القياسي .
- وجود مباني متهالكه .
- نقص في عدد المساكن المطلوبة لمواجهة النمو السكاني حيث يزداد هذا الوضع حده سنوياً
- ضعف خدمات البنية التحتية [2].

كما أن مدينة صنعاء لازالت تعاني من نقص حاد في ايجاد وحجم وتوزيع الخدمات العامة (الدينية ، الثقافية ، التعليمية ، الصحية ، الامنية ، الترفيهية) مما أمكن تلخيص ابرز القضايا الحرجة للاسكان والخدمات العامة مايلي :

- عدم قدرة صناعة الاسكان على توفير مساكن عالية النوعية ومناسبة للبيئة المحلية ومنخفضة التكلفة للاعداد المتزايدة من الاسر .
- عدم توفر آليات التمويل اللازمة للاسكان .
- عدم تواكب النمو في انشاء المساكن مع الطلب الناشئ على المساكن في المستقبل .
- الخلل في توفير وتوزيع الخدمات العامة على مستوى وحدات الجوار والقطاعات والمدينة .
- تحويل استعمال الاراضي المخصصة للخدمات العامة في اغراض اخرى .
- التعارض في الملكية الخاصة لقطع الاراضي المخصصة للخدمات العامة .

---

[1] "الدراسة الشاملة لتنظيم حركة المرور وخطة النقل لمدينة صنعاء " أمانة العاصمة ، ديسمبر ٢٠٠٧م

[2] المخطط العام الثاني " الفريق الكوبي " وزارة الانشاءات والتخطيط ، ١٩٩٨م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-٦ -٦ ادارة التنمية الحضرية :

من خلال الدراسات والتحليلات السابقة واستقراء الوضع القائم يتضح ان ادارة التنمية الحضرية بوضعها الحالي لاتستطيع مواجهة النمو الحضري المتوقع لمدينة صنعاء خلال زمن خطة استراتيجية التطوير الحضري المستقبلي ، حيث يمكن تحديد ابرز القضايا الحرجة في ادارة التنمية الحضرية في التالي :

- ازدواجية وتداخل الصلاحيات بين الجهات المسئولة في المدينة ، حيث تتعدد الجهات على المستوى الوطني والمحلي والتي تقوم باعداد واعتماد المخططات والسياسات الحضرية للتنمية في مدينة صنعاء الذي ادى الى التعارض في عدد من السياسات الحضرية في المدينة .
- المركزية في اتخاذ القرارات التخطيطية .
- ضعف التنسيق بين الاجهزة المسئولة والمنفذه لقطاعات التنمية المختلفة في المدينة (البنى التحتية ، الخدمات العامة ، القضايا البيئية ، النقل والمواصلات ، والحركة المرورية ....الخ، و ذلك بسبب عدم وجود مرجعية واحدة تربط هذه الجهات تخطيطيا .
- عدم وجود آليات لتنفيذ السياسات الحضرية المعتمدة ، اضافة لعدم وجود سياسات شاملة لجميع قطاعات التنمية للتعامل مع مشاكل وقضايا النمو الحالية وادارتها بفاعلية .
- عدم وجود جهه واحدة أو ادارة مسئولة عن جمع وتصنيف السياسات المعتمدة ، حيث أن السياسات موزعة بين أكثر من جهه تتولى اعدادها واعتمادها ، مما يصعب معه التعرف على ملاك الاراضي والمطورين على السياسات التي قد تؤثر على اراضيهم .
- عدم وجود قواعد ارشادية للتصميم الحضري .
- عدم وجود برامج شاملة لمعالجة قضايا التنمية الحضرية .
- عدم وجود مخططات لاستعمالات الاراضي وكذلك انظمة تخطيطية وبيئية تغطي كامل المنطقة الحضرية .
- اعتماد التمويل الحضري الحالي للمدينة على القطاع الحكومي ، وهذا لن يؤدي الى تحقيق استدامة وادارة تمويلية وترشيدية حضرية فعالة في المستقبل .
- قلة الموارد البشرية المؤهلة العاملة في ادارة التنمية الحضرية في المدينة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-٧ - تحديد الاهداف والغايات والتوقعات السكانية والمعايير ومحددات التنمية :

- **الاهداف والغايات :**

من خلال الدراسات والتحليلات السابقة أمكن تحديد الأهداف والغايات التي ستقود عملية التطوير الحضري للمدينة حيث يمكن تحديد بعضها في التالي :

- تنويع القاعدة الاقتصادية وتقليل الاعتماد على الإنفاق الحكومي، وتوظيف القوى العاملة اليمنية ، والعمل على تنويع وزيادة مصادر دخل المدينة والحد من التسربات في الدورة الاقتصادية.
- تحقيق مبادئ التنمية المستدامة للموارد البيئية في المدينة، والتحكم في الآثار السلبية للتنمية وذلك لمواجهة التحديات التي تواجه المدينة حاليا ومستقبلاً.
- وضع الأولوية لاستكمال البنية التحتية، وسد العجز القائم حالياً وخاصة في مرفق الصرف الصحي، وتطبيق إدارة الموارد على جميع المرافق ، وإنشاء محطات غير مركزية في مختلف أنحاء المدينة لمعالجة المياه وإعادة تدويرها واستخدام المياه المعالجة في المدينة للأغراض المناسبة.
- توفير سبل التنقل الأمن واليسير من خلال تطوير نظام نقل مستديم يفي بمتطلبات التنقل القائمة والمتوقعة في ظل النمو السكاني الكبير في المدينة على أن يتكامل هذا النظام مع اتجاهات النمو الحضري.
- تحسين البيئة المبنية، وتوفير الاحتياجات الأساسية من المرافق والخدمات والإسكان والنقل بطريقة متساوية لجميع فئات المجتمع.
- القدرة على استيعاب العدد السكاني المتوقع لمدينة صنعاء في خلال الخمسة والعشرون سنة القادمة وذلك حسب التوقعات السكانية التي سيتم حسابها لمدينة صنعاء .
- تحديد شكل واتجاهات التنمية المستقبلية .
- توفير المرونة الكافية للاستراتيجية لمواجهة أية احتمالات مستقبلية في النمو السكاني .
- تطبيق أنماط تخطيطية جديدة .
- معالجة التداخل والازدواجية في المسؤوليات بين الجهات المسؤولة عن التخطيط في مدينة صنعاء.
- دعم اللامركزية من خلال تقسيم المدينة إلى مناطق إدارية مع تفويض صلاحيات اتخاذ القرار إلى الجهات الإدارية المشرفة على تلك المناطق تدريجيا حسب إطار زمني يرتبط بتطوير القدرات الفنية والبشرية لتلك الجهات.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- **التوقعات والخصائص السكانية :**

تتناول هذه المهمة أحد الركائز المهمة للتخطيط الاستراتيجي وهي التوقعات السكانية، حيث يتم تطبيق نماذج رياضية للتوقعات السكانية بناءً على المسوحات السكانية ثم عمل توقعات سكانية بمعدلات منخفضة ومتوسطة ومرتفعة تتناول السكان وكذلك معدلات الهجرة الداخلية والخارجية

ويمكن القول إن زيادة سكان مدينة صنعاء هي الأعلى إلى حد بعيد من أي مدينة يمنية رئيسية حيث كان سكان الامانة في عام ١٩٧٧م ١٦٢.٠٠٠ شخص فقط يمثلون ٣% فقط من سكان البلاد ولكن في أقل من ثلاثة عقود تنامى عدد السكان بأكثر من عشرة أضعاف ليصل إلى ١.٧ مليون مواطن في عام ٢٠٠٤م حيث يمثل ذلك ٩% من إجمالي سكان اليمن، وإذا كان لمعدل الزيادة السكانية لإحصائيات الأعوام ١٩٩٤م و٢٠٠٤م لمدينة صنعاء أن يستمر فيتوقع أن سكان المدينة سيتضاعف في ١٣ عاماً ويزداد بأكثر من ثلاث مرات بحلول العام ٢٠٢٧م. من المفيد أن نلاحظ أن دراسة الإدارة الشاملة للمرور لمدينة صنعاء (الفريق الدولي) لعام ٢٠٠٦م قد توقعت ٢.٨٤٧ مليون من السكان في عام ٢٠١٤م و٣.٨٢٥ مليون بحلول العام ٢٠٢٤م [١] ، وطبقا لكتاب الاحصاء السنوي فان عدد سكان مدينة صنعاء ٢.٠٦٨.٠١٤ شخص عام ٢٠٠٨م [٢] .

- **المعايير والاسس التخطيطية :**

تتناول هذه المهمة تجميع ومراجعة المعايير والمقاييس التخطيطية التي تتوفر في الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط الحضري وأمانة العاصمة ووزارة الاشغال العامة والطرق والجهات الأخرى ذات العلاقة، حيث تتناول عدد من المعايير والمقاييس المطبقة والمقترحة في عدد من الجهات الحكومية، وتشتمل تلك المعايير على المساحات المطلوبة لاستخدامات الأراضي المختلفة وكذلك متطلبات النقل ومواصفات الطرق، والمعايير المتعلقة بالإسكان والأنشطة التجارية، كما تشتمل على مقاييس حماية البيئة المتعلقة بالنفايات وتلوث الهواء والضوضاء والتلوث البصري، بالإضافة إلى المعايير المتعلقة بالخدمات والمرافق العامة.

- **اتجاهات و محددات التنمية :**

وتعنى هذه المهمة بتلخيص اتجاهات ومحددات التنمية سواءً الطبيعية او الصناعية ، حيث تتضمن وضع خرائط لتلك المحددات والتأثير المحتمل لها على اتجاهات وأنماط نمو المدينة في المستقبل، وتعد هذه المهمة أساساً في وضع الاعتبارات البيئية في مرحلة مبكرة من التخطيط الاستراتيجي .

ويوجد ثلاث محددات رئيسية للتنمية أهمها :

---

[١] "إستراتيجية التنمية المستدامة لمدينة صنعاء" امانة العاصمة ، قطاع الشئون الفنية ، سبتمبر ٢٠٠٨م .

[٢] " كتاب الاحصاء السنوي ٢٠٠٨م " الجهاز المركزي للاحصاء .

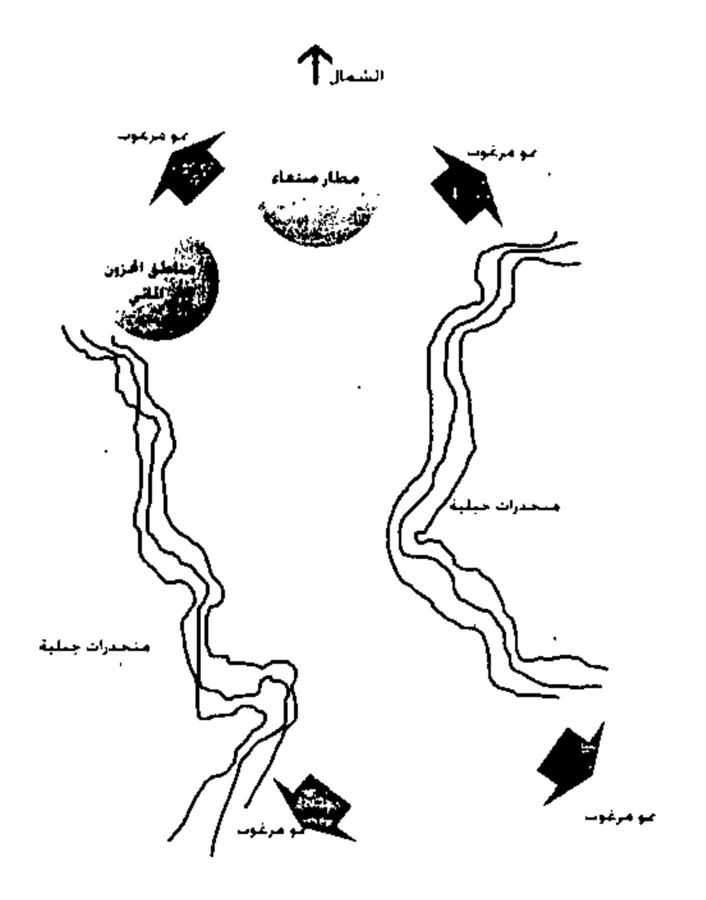
All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١ - المحددات الطبيعية : حيث تتمثل بالمعوقات الطبيعية بـ :

- المنحدرات الجبلية التي تعوق نمو المدينة نحو الشرق والغرب .
- تحديد مناطق المخزون المائي وأحواض المياه الجوفية وحمايتها من امتداد النمو نحو الشمال الغربي .

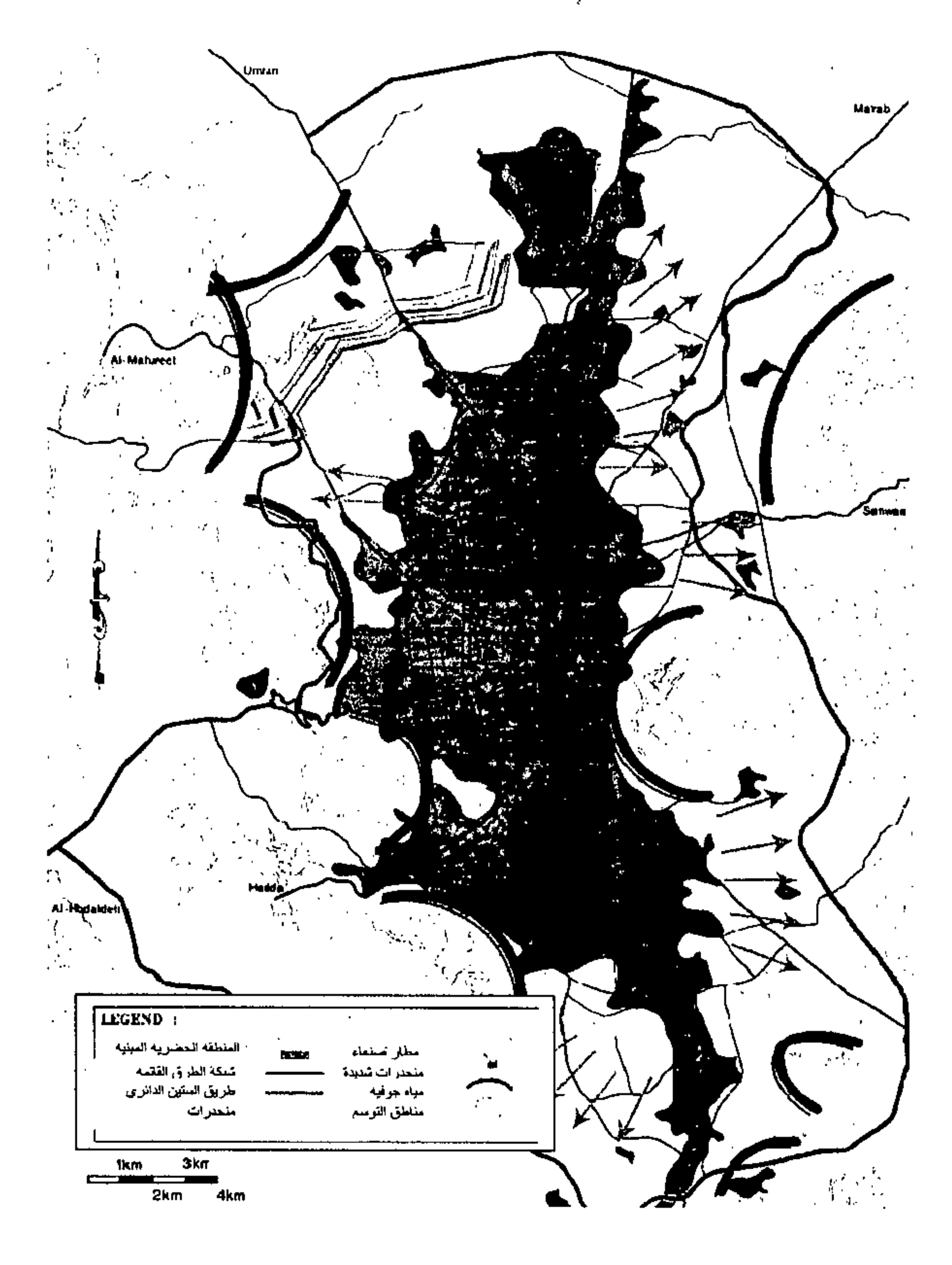
٢- المحددات العمرانية :

- صعوبة هدم بعض المنشآت القائمة التي تعوق امتداد الشوارع ، حيث يلزم سن قوانين وأنظمة تمكن الجهات المعنية من تنفيذ ذلك .
- المعسكرات والمنشات العسكرية حيث تشكل نسبة كبيرة في استخدامات الارض .
- مطار صنعاء ومحطة معالجة المياه واللتان تحدان النمو في شمال المدينة .
- الافتقار إلى الضوابط الإدارية في استخدام الأرض يحد من مدى خيارات الخطة التي يمكن تنفيذها .
- تعمل المعالم التاريخية للمدينة القديمة والقرى الأخرى مثل قرية حور وقرية دار سلم وبيت بوس على إعاقة عملية التنمية وتحسينات الطرق في هذه المناطق .
- القيمة التاريخية للمدينة القديمة والسوق تؤثر كمعوق للتنمية وكذلك إمكانية تحسين الشوارع داخل المدينة .
- أسلوب الثقافة اليمنية الحضرية حيث سيؤثر على توزيع وإحلال الأنشطة الاجتماعية الجديدة ، وكذلك على مراكز الأنشطة .



شكل (٤-٣) معوقات التنمية واتجاه النمو المرغوب في مدينة صنعاء

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



الشكل(٤-٤)[1] محددات التنمية و المناطق الرئيسية للتوسع في العام ٢٠٠٥

---

[1] • دراسة شاملة لإدارة مرور أمانة صنعاء "، توقعات تنمية الأرض والسكان ،الفريق الدولي ، نوفمبر ٢٠٠٦م.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-٨ - وضع البدائل الاستراتيجية للنمو العمراني وتقويمها واختيار الافضل :

٤-٢-٨-١ وضع البدائل الاستراتيجية :

قبل أعوام الستينيات تطورت صنعاء كمدينة عضوية مدمجة ثم تطورت بعد ذلك بصورة كبيرة متوسعة بشكل شبه اشعاعي. بمحاذاة روابط الطرق الرئيسية والتي شكلها حدود القطاعات ، ثم توسع الشكل الإشعاعي في اتجاهات الشمال والجنوب لتشكل مدينة محورية طولية، وهذا التوسع الكبير للمدينة نتج عنه مشكلات كبيرة حيث يتوقع تكاليف إضافية لتوفير الخدمات العامة والبنية الأساسية ومسافات أطول للتنقل بين مختلف أجزاء المدينة مما يتطلب شبكة طرق كبيرة ، كما إن الطبوغرافيا الوعرة للمناطق المحاذية لصنعاء خصوصا المنحدرات الحادة تشكل عوائق في النمو وخصوصاً في الجهه الغربية وفي جهات معينة في الشرق وإلى درجة أقل في الجنوب لها أثر مباشر حيث تحد من النمو المستقبلي، ويوضح الشكل (٤-٤) محددات التنمية و المناطق الرئيسية للتوسع.

وبالإضافة إلى المنحدرات فإن المطار الدولي الحالي لمدينة صنعاء وتوسعته المقترحة في الشمال يشكل عائقاً آخر أمام النمو الحضري المستقبلي ولكن في ذات الوقت فإن المطار الجديد سيحتاج إلى طرق أفضل تربطه بالمدينة و يمكن للمطار في نفس الوقت أن يشجع النمو في المنطقة المجاورة، كما أنه سيحتاج إلى استخدامات اراضي مخصصة لبعض الخدمات مثل الفنادق ومناطق الخزن وبعض الصناعات.

إن المناطق التي تشكل إمكانية التوسع الفراغي لمدينة صنعاء هي المناطق الواقعة في الشمال الشرقي والجنوب الشرقي وأجزاء في الاتجاهات الجنوبية والشمالية الغربية ضمن حدود الأمانة

ومن التحليل العام للشكل والهيكل العمراني لمدينة صنعاء فان الفرضية الاساسية هي وجود مدينة ذات انتشار عمراني غير منظم وغير فعال ومنخفض الكثافة ويمتد من اقصى الشمال الى اقصى الجنوب ، وستكون النتيجة مدينة مشتته عمرانيا وغير فعالة وتكاليف مرتفعة لتوفير الخدمات العامة والبنى التحتية لذا سيتم دراسة الخيارات الهيكلية لمدينة صنعاء من مدينة احادية المركز الى مدينة طولية الى مدينة متعددة المراكز ، وعلى ضوء ما سبق يمكن اقتراح ثلاثة بدائل استرتيجية للتنمية الحضرية المستقبلية في مدينة صنعاء تتماشى مع الاسس والمعايير يمكن شرحها في التالي الشكل (٤-٥) :

- **مدينة مركزية .**
- **مدينة ذات مدن تابعة.**
- **مدينة ذات محاور تنمية .**
- **مدينة مدمجة ومركزة النمو .**

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- البديل الاول : مدينة مركزية :

يقترح هذا البديل منطقة وسط تجارية ذات مبان مرتفعة يكون موقعها في وسط المدينة وذلك لتعزيز صورة مدينة صنعاء كعاصمة لليمن وستطوق مناطق التنمية الجديدة المركز ذو الكثافة العالية بصرف النظر عن المنحدرات الشديدة ، وستنشأ هذه المناطق الجديدة مجاورة للنمط المتحد المركز حول المدينة الأصلية، وتدعم بشبكة طرق محيطة ، أما التنمية السكنية ذات الكثافات المنخفضة فستحدث مع زيادة المسافة عن المركز وسيكون تخديم المناطق السكنية بالمراكز التجارية الواقعة في التقاطعات الرئيسية .

- البديل الثاني : مدينة ذات مدن تابعة :

وفقا لهذا البديل فان التنمية الجديدة سيتم توزيعها على مدن جديدة مستقلة وعلى مسافة نسبية من المدينة القائمة، وستوصل بها عبر طرق شريانية جديدة أو قائمة ، أما بالنسبة لوضع الاستعمالات التجارية والصناعية فكما في التنمية السكنية ستوزع على التجمعات الجديدة (المدن التابعة) ، وسيحفز نمو هذه المناطق التابعة من خلال توفير البنية التحتية وأنماط الطرق الثانوية في المراكز الفردية ، وسيمكن هذا البديل من استيعاب عدد كبير من السكان نظراً لوجود المساحات الكافية في المناطق التابعة ، وستستمر هذه التوابع في التوسع المستقبلي المحدد لها.

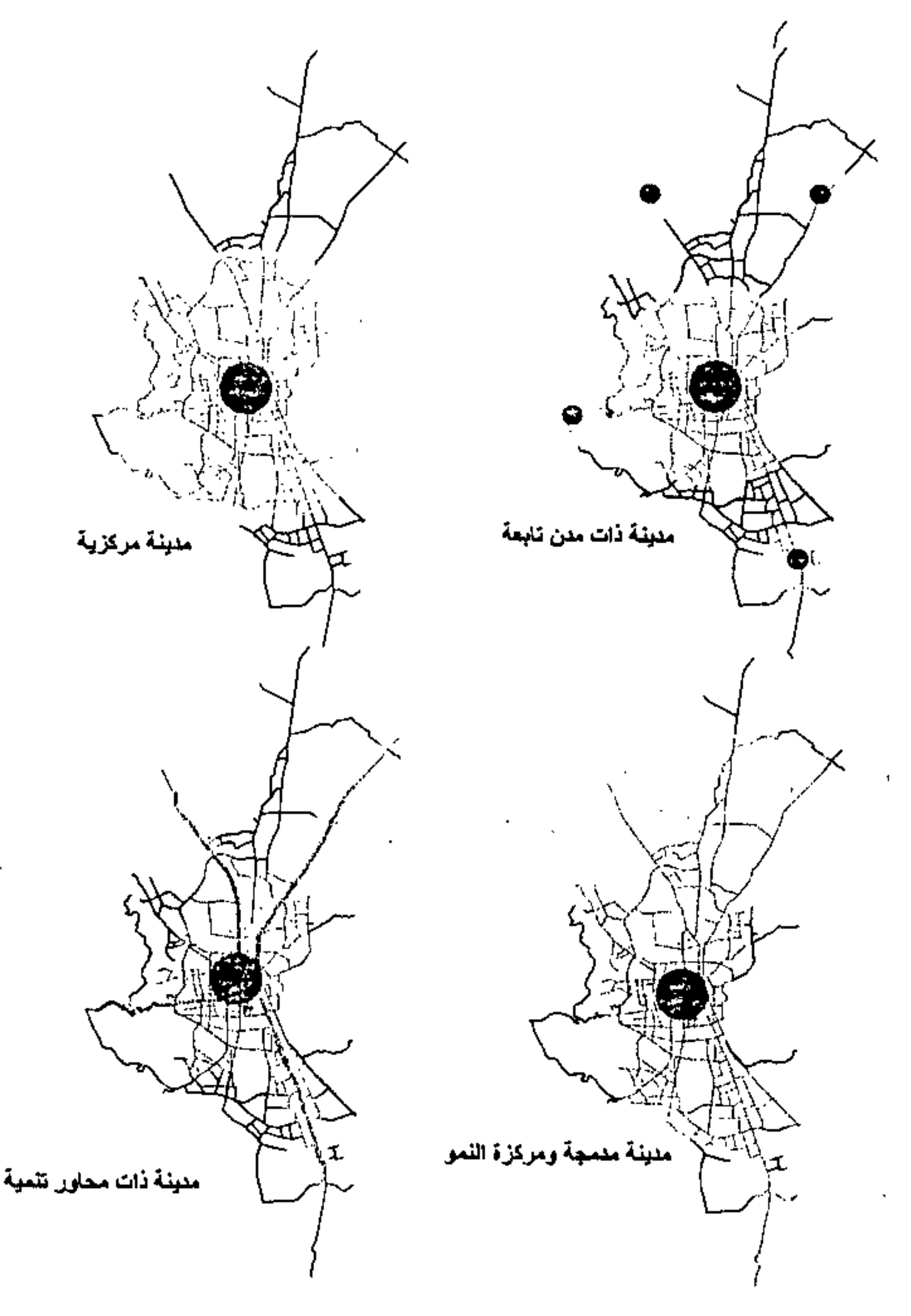
- البديل الثالث : مدينة ذات محاور تنمية :

يمثل هذا البديل من الناحية الجوهرية امتداد لتوجه الوضع القائم وللتوجه العام الذي أثر بشده على نمو المدينة في نمط محوري على مدى السنوات الماضية ، حيث يوجد في هذا البديل تأكيد قوي على توسعة واستمرار محاور الانشطة الشمالية والشرقية والجنوبية وكذلك الغربية ، واعادة توجيه الخدمات التي تقدم حاليا في شكل شريطي على امتداد تلك المحاور ، أما خارج منطقة وسط المدينة التي سيتم تطويرها باعتبارها مواقع للخدمات العالية المستوى فان تلك المراكز ستكون بشكل طولي تتركز فيه الانشطة التي تقوم على جوانبها كثافات سكنية متوسطة الى عالية والتي تتيح وصول أكبر عدد من السكان الى الخدمات وتساهم في نجاح النقل العام على تلك المحاور.

- البديل الرابع : مدينة مدمجة ومركزة النمو :

يقيد هذا البديل المدينة بحدود النمو الحضري القائم مع اضافة مناطق توسع جديدة اذا اقتضى الامر ، مع تركيز الانشطة التجارية في منطقة وسط المدينة ونشوء عدد من المراكز الفرعية في مراكز القطاعات القائمة ، وسيكون نمو المدينة عن طريق التكثيف البيني للمنطقة الحضرية القائمة مع زيادة في الكثافة السكانية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل (٤-٥) البدائل الاستراتيجية للتنمية الحضرية المستقبلية لمدينة صنعاء

٤-٢-٨ -٢ تقويم البدائل الاستراتيجية :

بعد اعداد البدائل الاستراتيجية للتنمية الحضرية المستقبلية لمدينة صنعاء يتم تقويم هذه البدائل في هذه الخطوة عن طريق عدة خطوات تقويمية مختلفة وذلك للوصول الى البديل الاستراتيجي المفضل للمدينة ، حيث يتم تقويم الخيارات المستقبلية عن طريق المقارنة للفكرة الرئيسية لكل بديل وتحديد الخصائص والمميزات والعيوب ، وكما في الجدول (٤-١) .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

البدائل الحضرية	الفكرة الرئيسية	المميزات	العيوب
المدينة المركزية	تعزيز وسط المدينة كمركز تجاري ذات مبان عالية ويطوق بمناطق التنمية الجديدة	- نمو متوازن في جميع الاتجاهات · - تقوية وسط المدينة وإبراز دورها كعاصمة · - إبراز دور المدينة القديمة كمنطقة سياحية .	- الضغط على شبكة البنية التحتية والخدمات في وسط المدينة · - ارتفاع نسبة التلوث والضوضاء في وسط المدينة وعلى امتداد الطرق الرئيسية المؤدية الى وسط المدينة · - المنحدرات الجبلية تحد النمو من جهة الشرق والغرب مما يفقد المدينة توازنها . - اختفاء المساحات المفتوحة داخل كتلة المدينة .
المدينة ذات التوابع	اقامة مدن حضرية جديدة تكون نواه لتطوير المناطق المحيطة تأخذ بعين الاعتبار تطبيق أساليب تخطيطية حديثة وتقوم على مشاركة القطاع الخاص في التطوير المتكامل لهذه المدن	- إتاحة مجال اكبر لتطبيق اللامركزية · - يساعد على تطوير نظام نقل فعال بين المراكز . - تحويل الاستثمارات في البنى التحتية الى المناطق الجديدة . - مناطق مفتوحة أكثر وخاصة في المناطق الشمالية والجنوبية . - استيعاب عدد كبير من السكان نظراً لوجود المساحات الكافية في المناطق التابعة - كثافة سكانية حضرية منخفضة على مستوى أطراف المدينة ·	- اعتماد كبير على مشاركة القطاع الخاص في الاستثمار . - الحاجة إلى تدخل حكومي كبير لتحفيز الاستثمارات الخاصة . - تباعد اطراف المدينة مما يزيد من زمن الوصول .
مدينة ذات محاور التنمية	تركيز على استمرار اتجاهات التنمية الحالية على اساس النمو المحوري والثقافة السائدة للمجتمع اليمني وعلى تطوير نظام نقل عام على المحاور ومناطق عالية الكثافة على امتداد هذه المحاور	- استمرار اتجاهات ومحاور التنمية الحالية . - دعم نظام نقل عام وفعال . - المساهمة في توزيع الانشطة الاقتصادية باتجاه مناطق النمو الجديدة ضمن المحاور الخدمية التجارية · - كثافة سكانية حضرية منخفضة على مستوى المدينة . - سهولة تنفيذ البنية التحتية والطرق . - يمكن تحديد قطاعات عمرانية مميزه - سهولة توفير الخدمات والمساحات الخضراء	- كثافة سكانية حضرية عالية على المحاور - ربط وسط المدينة مع أجزاء المدينة عن طرق النقل العام - ارتفاع تكاليف تنفيذ البنية التحتية والطرق . - ارتفاع نسبة التلوث على امتداد المحاور . - اختفاء المساحات المفتوحة داخل كتلة المدينة .
مدينة مدمجة ومركزة النمو	تركيز النمو واستيعابه ضمن حدود النمو الحضري القائم مع عمل تكثيف بيني ، وايجاد مراكز انشطة وخدمات فرعية جديدة	- تركيز النمو واستيعابه ضمن حدود النمو الحضري القائم · - تركيز الانشطة التجارية الرئيسية في وسط المدينة · - الحد من التشتت العمراني . - المحافظة على الموارد البيئية المحيطة بالمدينة . - التقليل من تكاليف البنية التحتية وشبكة الطرق مع الاستغلال الامثل لها . - تطوير سريع للاراضي الفضاء داخل المنطقة الحضرية القائمة . - المحافظة على الاراضي الزراعية .	- ارتفاع اسعار الاراضي . - تغييرات رئيسية في انظمة البناء الحالية . - اعادة التطوير والتجديد العمراني بشكل مكثف . - كثافة سكانية واسكانية عالية .

جدول (٤-١) الفكرة الرئيسية ومميزات وعيوب البدائل الاستراتيجية للتنمية الحضرية

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-٨ -٣ اختيار البديل الافضل :

من خلال مقارنة وتحليل البدائل الاربعة يمكن استبعاد بديل المدينة المركزية نظرا لاتجاه مدينة صنعاء المحوري الطولي من الشمال الى الجنوب ونظرا لوجود محددات في الجهات الشرقية والغربية ، كما انه من الافضل اعتماد بديل المدينة ذات المدن التابعة بشكل رئيسي وذلك لمنع التوسع المحوري الطولي للمدينة ولاتاحة مجال اكبر لتطبيق اللامركزية وخلق مناطق مفتوحة اكثر ، ودمج هذا البديل مع بديل المدينة المدمجة-مركزة النمو في رفع الكثافة السكانية والاسكانية القائمة بحيث يتم عمل تكثيف بيني في المناطق الحضرية القائمة وذلك لأن متوسط الكثافة السكانية الحالية في مدينة صنعاء حوالي ١٠٠ شخص /هكتار (بحسب قياسات الباحث) (١) وهي كثافة منخفضة ، ١٣٠ شخص / هكتار(بحسب قياسات خبراء الاستراتيجية)[٢] حيث نتج عن التوسع منخفض الكثافة ضمن المناطق الحضرية القائمة استخدام غير كفؤ للاراضي مما يؤدي إلى تقديم خدمات أكثر كلفة وإلى أنماط حضرية أقل كفاءة إجمالاً كما يقتضي عمل إجراءات لتشجيع التكثيف وتوزيع أكثر توازناً للسكان من خلال تركيز النمو .

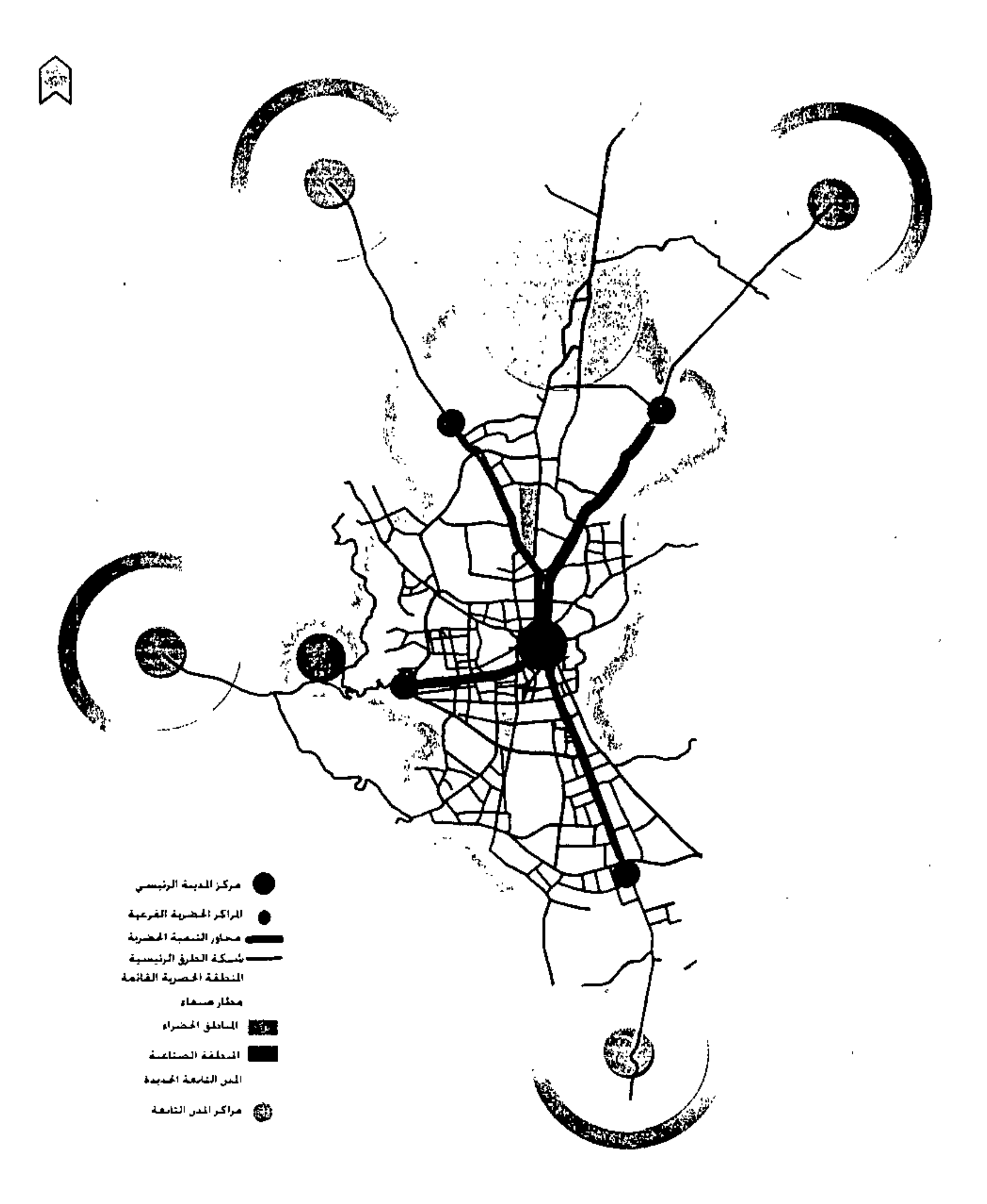
وبعد اختيار البديل الاستراتيجي الافضل يتم تطوير هذا البديل وصياغته في مخطط هيكلي مبدئي شكل (٤-٦) يوضح كيفية تلبية احتياجات المدينة من الاستعمالات والأنشطة المختلفة، بالإضافة إلى سياسات حضرية وإجراءات أولية تغطي جميع جوانب التنمية وتترجم الأهداف والغايات الموضوعة للتنمية المستقبلية للمدينة.

---

[١] الخريطة الرقمية للجمهورية اليمنية ، ادارة النظم الجغرافية ، وزارة الاتصالات وتقنية المعلومات ٢٠٠٧م ، قياسات الباحث

[٢] "إستراتيجية تنمية مدينة صنعاء " دراسات فنية ، خبراء دوليين ، مارس٢٠٠٧م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



شكل (٤-٦) مخطط هيكلي مبدئي لمدينة صنعاء

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-٨ - ٤ العناصر الرئيسية للمخطط الهيكلي المبدئي :

سيتم تطوير مدينة صنعاء في المستقبل من خلال عملية اعادة الهيكل العمراني للمدينة بشكل تدريجي من الشكل المحوري احادي المركز الى مدينة ذات مراكز متعددة من خلال عمل المدن التابعة الجديدة المرتبطة بمركز المدينة الحالي مما سيتيح النمو المتوازن للمدينة وكما هو مقترح في البديل النهائي ، وسيتم تركيز النمو بكثافات متوسطة الى عالية بوجه عام عن طريق التكثيف البيني للفراغات الموجودة داخل المنطقة الحضرية ، مع اعادة التجديد العمراني لبعض المناطق القائمة في المدينة على ان يراعى في ذلك المحافظة على القيم التاريخية والثقافية للاجزاء القديمة في المدينة ، ويمكن تحديد العناصر الرئيسية للمخطط الهيكلي المبدئي في التالي :

- **المنطقة الحضرية القائمة (المدينة الحالية) :**

وتشمل المدينة القديمة في وسط المدينة ومناطق التطوير والضواحي التي تطورت بسرعة على مدى العقود الاربعة الماضية ، ويمكن اعادة تطوير وسط المدينة في صورة مشاريع كبيرة سواء من قبل القطاع العام أو الخاص .

وعلى الرغم من ان المنطقة الحضرية القائمة مبنية الا أنه يظل هناك مجال واسع لبناء المساكن على قطع الاراضي البيضاء الواقعة ضمن تلك المنطقة عن طريق التكثيف البيني بين المباني القائمة حتى نصل بالمنطقة الى الكثافة المتوسطة التي تضمن الاستغلال الامثل للارض والبنى التحتية والخدمات حيث ان هناك امكانية لاستيعاب مالايقل عن مليوني ساكن في المنطقة الحضرية القائمة وذلك بناء على سياسة رفع الكثافة السكانية الى ٢٠٠ شخص /هكتار .

أما خارج منطقة وسط المدينة فتتمثل القضايا الرئيسية في سوء الانماط التخطيطية للاحياء (انماط شبه عشوائية) وتركز الخدمات التجارية على امتداد الطرق والشوارع الرئيسية ، وعدم كفاية البنية التحتية والخدمات العامة ، أي ان هذه المناطق بحاجة الى اعادة تطوير حضري .

- **منطقة وسط المدينة والمدينة القديمة :**

يعبر التركيز على ايجاد منطقة وسط ذات هوية بارزة ونموذجية للمدينة تجسد دورها باعتبارها المدينة العاصمة لليمن احد المقومات الرئيسية للمخطط الهيكلي ، ويتم ذلك عن طريق الروابط العمرانية وغيرها بين مناطق الوسط التجاري والمدينة القديمة بما تشتمل عليه من موارد ثقافية وتاريخية حيث تحتوي مدينة صنعاء على الكثير من المواقع والمباني ذات الأهمية التاريخية متمثلة في سور المدينة والحصون (القلعه) والجامع الكبير وقصر غمدان وتعتبر مدينة صنعاء القديمة ككل ذات اهمية تاريخية اذ انها تحتضن العناصر التقليدية للحضاره اليمنية القديمة كالحمامات والمساجد والخانات او (السماسر) وحدائق الأوقاف بالإضافة الى مبان معينة من المدينة تتميز بطراز فريد من الفن المعماري مما يجعلها ذو قيمة عالية من حيث المحافظة والصيانة كما ان هذه المناطق تشمل أجزاء سكنية اخرى من المدينة التاريخية مثل القاع والروضة ..

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ولابد من تعزيز دور المدينة القديمة وذلك من خلال الحفاظ على طابعها التاريخي والحفاظ على هويتها الثقافية والمستندة على أهميتها وقيمتها التاريخية والأثرية والمعمارية والبيئية والاجتماعية ، والقيام بعمليات مسح وجرد وتوثيق لجميع المباني الأثرية والتاريخية والدينية والعلمية وجميع الفراغات والمساحات والمناطق الخضراء والمزروعة وكل أجزاء المدينة المعرضة الى إخطار العدوان البشري والتدهور الطبيعي .

كذلك سن تشريعات شاملة وفعالة لوقف أعمال الاعتداء والتشويه ومنع كل أعمال التوسع الأفقي والرأسي في البناء واستعمالات الأرض والطرق العامة ومنع مختلف صور المساس بالملامح التراثية والبيئية والعمرانية وعدم السماح بإدخال أي نموذج عمراني لا يناسب خصوصيات التنمية التاريخية مع تحسين مستوى الخدمات الحيوية لمدينة صنعاء القديمة كشبكة المياه والمجاري والتليفونات والخدمات الصحية والتعليمية والثقافية وذلك طبقا للدراسات الفنية وبشرط عدم استخدام وسائل او طرق تسيء الى الطابع التراثي الفريد لها .
ولأن المدينة القديمة أصبحت بشكل متزايد هدف ورغبة للمعرفة والثقافة السياحية ، فأنة لا بد من تبنى خطة سياحية وتنفيذ عدد من المشروعات .

وبالنسبة لمنطقة وسط ألمدينة فتعتبر المركز الرئيسي للادارة والاعمال والتسلية والثقافة للمدينة ككل ، لذا من المفترض اعادة تخطيط هذه المنطقة بحيث تقسم الانشطة فيه الى ثلاث مجموعات المجموعة الاولى تمثل التجارة والاعمال ، أما المجموعة الثانية فهي المراكز الادارية الرئيسية والثقافية والاجتماعية بما فيها أمانة العاصمة وغيرها من المباني العامة والتعليمية والترفيهية ، واخيرا المجموعة الثالثة المساحة المخصصة للصناعات الصغيرة والمحلات الصناعية .

- **المراكز الحضرية الفرعية الجديدة :**

تتمثل احدى الاستراتيجيات المهمة للمخطط الهيكلي في انشاء شبكة من المراكز الحضرية الفرعية على اطراف المنطقة الحضرية القائمة يتم تصميمها بحيث تأخذ في الاعتبار تركيز اماكن التوظيف والخدمات بالقرب من سكان المناطق الفرعية ، ويتم تخطيط هذه المراكز لتكون متوسطة الى مرتفعة الكثافة وذات استعمالات مختلطة داخل قطاعات النمو التي تتوسع بسرعة في ضواحي المدينة حيث ستكون بمثابة مناطق للتوظيف وستوفر خدمات رئيسية بما فيها مكاتب للقطاع العام والخاص مع مجموعة واسعة من المباني الحكومية والتعليمية ، وستعمل هذه المراكز على المساهمة في تعزيز التوازن بين العمل والسكن في قطاعات النمو الجديدة في الضواحي وعلى تعزيز استخدام النقل العام ، كما انها ستعمل على ايجاد بيئات حضرية عالية الجودة عن طريق توفير الخدمات ، كما أنها ستعزز مشاركة القطاعين العام والخاص في عملية التطوير الحضري .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

- **محاور التنمية الحضرية :**

تم تحديد مجموعة من محاور التنمية الحضرية وذلك لربط المراكز الفرعية الحضرية الجديدة بمنطقة وسط المدينة ولدمج شبكة الخدمات التجارية والخدمات العامة للمدينة ، حيث يمكن وضع العديد من الانشطة المتشابهة معا في هذه المحاور لايجاد مناطق تجارية مميزة تخدم وظائف الاحياء ، بالاضافة الى توفير بيئة حضرية مناسبة للسكان للعمل على التواصل الاجتماعي ، كما توفر قاعدة لاقامة مشروعات تطويرية عالية الكثافة بالقرب من محطات النقل العام .

- **المدن التابعة الجديدة :**

ان المدن التابعة (satellite towns) هي اكثر انواع المدن الجديدة انتشارا حيث تعتبر المدينة الجديدة من هذه النوعية كوكبا يدور في فلك المدينة الرئيسية ويكون قريبا منها ، وتعتبر المدينة التابعة من الناحية الاقتصادية جزءا لايتجزأ من الكيان الحضري الاقليمي للمدينة الرئيسية ، ويكون الهدف من قيامها تلافي تمركز كل من السكان والعمالة في منطقة حضرية كثيفه يزيد نموها على حساب باقي المدن الاخرى[1].

وقد تم تحديد اربع مدن تابعة جديدة لاستيعاب التنمية المستقبلية الاولى في الشمال الشرقي للمدينة والثانية في الشمال الغربي والثالثة في الغرب والرابعة في جنوب المدينة وتبعد هذه المدن من ١٠-١٥كم من حدود المنطقة الحضرية القائمة ويهدف انشاء هذه المدن الجديدة الى استيعاب عدد كبير من السكان وتخفيف الحمل عن كاهل المدينة الاساسية من حيث الازدحام والضغط على المرافق وتوفير مناطق مفتوحة اكبر ، بالاضافة الى تشجيع الاستثمار وتشجيع الصناعة والتجارة على الخروج من المناطق الكثيفة .

إن حجم كل مدينة تابعة يتراوح بين ١٠٠-١٥٠ الف نسمة وتخطط على الاسس السليمة للتخطيط العمراني شاملة العناصر الاساسية التالية :

- منطقة الخدمات الرئيسية (المركز).
- المنطقة السكنية وتقسم الى أحياء ثم الى وحدات جوار.
- شبكة الطرق الداخلية بمستوياتها وتدرجاتها المختلفة .
- المناطق الخضراء (مساحاتها ومواقعها).
- المناطق الصناعية الخفيفة لكل مدينة تابعة.

---

[1] مختار ، د/ هشام " ادارة المدن الجديدة " وزارة الاسكان والمرافق ، مركز بحوث البناء والتخطيط العمراني ديسمبر ١٩٩٥م

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-٩ - اعداد الاطار الاستراتيجي :

يتم في هذه الخطوة إعداد الإطار الاستراتيجي لمدينة صنعاء والذي يتم فيها وضع استراتيجية التطوير الحضري لمدينة صنعاء بصورة نهائية والتي تشتمل على اعداد مخطط هيكلي للمدينة بالإضافة إلى صياغة السياسات الحضرية وعمل خطة الإدارة الحضرية ثم اعداد المخططات الهيكلية المحلية.

٤-٢-٩-١ إعداد المخطط الهيكلي العام للمدينة :

يتم في هذه الخطوة أعداد المخطط الهيكلي العام لمدينة صنعاء بحيث يعكس المخطط الجوانب المكانية والوظيفية للاستراتيجية المفضلة خلال ٢٥ سنة القادمة ، والذي يعتمد على المخطط الهيكلي المبدئي المطور الذي تم شرحه ، ويشتمل على تقارير وخرائط توضح استعمالات الأراضي، ومواقع الخدمات العامة ، ومراكز العمل الرئيسية ، وشبكة الطرق الحالية والمقترحة ، وتوزيع شبكات المرافق العامة ، والمناطق المفتوحة ، بالإضافة إلى المناطق الخاضعة للتخطيط والتطوير الخاص .

٤-٢-٩-٢ صياغة السياسات الحضرية:

يمكن اعداد السياسات حول قضايا التطوير الحضري على اعلى مستويات الحكومة من خلال القرارات الجمهورية أو قرارات مجلس الوزراء أو وزارة الاشغال والطرق أو الهيئة العامة للمساحة والاراضي والتخطيط العمراني أو أمانة العاصمة واتخاذ القرارات التي تحدد سياسة تطوير المدينة ، وقد تتراوح السياسات من منح الاراضي الى سياسات تفصيلية لتطوير المناطق الرئيسية بالمدينة ، ويمكن أن يكون اتخاذ القرارات مركزيا بدرجة عالية مع تقرير كافة التفصيلات على مستويات حكومية رفيعة المستوى أو تفويض تلك الصلاحيات وجعلها لامركزية مع تفويض صلاحية وضع السياسات والقرارات وتنفيذها من المستويات الحكومية العليا الى المستويات المحلية .
وهذه السياسات هي التي تقود وتوجه عمليات التنمية المختلفة و تعكس البعد الاستراتيجي لجميع جوانب التنمية الحضرية المختلفة ويمكن تقسيم هذه السياسات الحضرية إلى ثلاث أجزاء هي:

أ - السياسات التخطيطية العمرانية : هي تلك السياسات التي توجه المخطط الهيكلي وتفاصيله مثل السياسات المتعلقة بإدارة النمو وتحسين صورة العاصمة والإسكان والخدمات وغيرها.

ب - السياسات القطاعية : والتي تتناول القطاعات التخطيطية المختلفة وهي السياسات المتعلقة بالبيئة والنقل والمرافق العامة والاقتصاد والإدارة الحضرية

ج - سياسات المناطق : وهي تلك السياسات التي تتعلق بجزء أو منطقة معينة من المدينة ومنها السياسات المرتبطة بالمناطق التاريخية في المدينة وكذلك وسط المدينة والمناطق التي تقع خارج المدينة وتتأثر وتؤثر على المدينة ومناطق أخرى ذات أهمية خاصة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-٩-٣ خطة لإدارة التنمية الحضرية :

يهدف وضع خطة لإدارة التنمية الحضرية إلى تنظيم وإدارة المدينة بصورة جيدة وفاعلة وبكفاءة كما يوفر النظام المقترح الإطار المؤسسي والتشريعي والآليات التمويلية ويشمل تحديثاً للإجراءات الإدارية الحضرية ومن ذلك وضع ترتيبات إدارية ونظم لتطبيق استراتيجية منسقة للنمو المستقبلي للمدينة وذلك من خلال التخطيط المتكامل، وتوفير المرافق العامة ، واتخاذ القرارات بطريقة اللامركزية، ومشاركة القطاع الخاص، وتقويم استعمالات الأراضي ومقترحات التنمية مع مشاركة السكان، وذلك لتحقيق الرؤية المستقبلية للمدينة والأهداف والغايات المنشودة في استراتيجية التطوير الحضري لمدينة صنعاء .

وتتمثل الغايات الرئيسية للادارة الحضرية فيما يلي :

- توجيه انماط النمو المستقبلي .
- تحديد الجدوى الاقتصادية لتوفير المرافق والخدمات العامة.
- المحافظة على جودة البيئة السكنية وتعزيزها .
- تحقيق الفوائد الاقتصادية للسكان .
- تحقيق الاستدامة وقابلية العيش بالمدينة.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-١٠ - استراتيجية التطوير الحضري :

سيتم في هذه الخطوة الاعداد النهائي لاستراتيجيات التطوير الحضري لمدينة صنعاء بشكل نهائي بحيث يتم صياغتها على شكل تقارير ومخططات ، ولن يتم تناول هذه الاستراتيجيات بالتفصيل حيث ان كل استراتيجية تحتاج الى فريق عمل متخصص كما أن هدف البحث هو تحديد اطار عام او منهجية للمختصين في التخطيط او لهيئات التخطيط ولكن سيتم شرح اهداف هذه الاستراتيجيات المختلفة باختصار وكذلك محتوياتها ، وتشمل التقارير النهائية التي سيتم اعدادها ما يلي :

- إستراتيجية الإسكان .
- استراتيجية المناطق العشوائية .
- إستراتيجية البيئة .
- إستراتيجية النقل .
- إستراتيجية البنية التحتية .
- إستراتيجية الخدمات العامة .
- إستراتيجية التنمية الاقتصادية .

اما المخططات التي سيتم اعدادها فهي كالتالي :

- المخطط الهيكلي العام ويشمل :
    - مخطط استعمالات الأرض .
    - المخططات الهيكلية المحلية .

وبالاضافة الى تقارير استراتيجيات التطوير الحضري والمخططات سيتم وضع خطة لادارة التنمية الحضرية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-١٠-١ استراتيجية الاسكان :

تهدف هذه الإستراتيجية إلى وضع الأليات الإسكانية المستقبلية المناسبة لمواكبة احتياجات السكان الحالية والمستقبلية .
وتتناول قطاع الاسكان كعنصر رئيسي في مخطط التطوير الشامل لمدينة صنعاء من خلال تلخيص الوضع القائم للاسكان في المدينة وتحديد القضايا الحرجة والفرص والمحددات والتوجهات المستقبلية في هذا القطاع بحيث تشتمل على عدة محاور مؤثرة في عملية التطوير سواء على المدى القريب او البعيد ، ثم يتم تناول استراتيجية الاسكان بمنظور شامل يليها السياسات الواردة والاهداف والغايات لتحقيق هذه الاستراتيجية ومع بعض الاجراءات لتحقيق تلك السياسات والتي تشمل سياسات المناطق السكنية القائمة والجديدة اضافة الى سياسات البيئة السكنية ، كما تتناول الاستراتيجية موضوع ادارة وتمويل الاسكان والطرق الجديدة في تطوير قطاع تمويل الاسكان ، كما إنه من المفترض ان تضم البرنامج التنفيذي المقترح للاسكان بمدينة صنعاء للسنوات المستقبلية القادمة بحيث يتم التركيز على تحديد حسابات للعرض والطلب السكاني الحالي والمستقبلي واقتراح تصنيف للاسكان من أنواع واحجام تتلائم مع الاحتياجات المتوقعة ، ايضا عمل مواصفات تخطيطية تضمن تحقيق أعلى مستويات الامن والسلامة والخصوصية .

٤-٢-١٠-٢ استراتيجية المناطق العشوائية :

أن الهدف من تطوير المناطق العشوائية هو تحسين الظروف المعيشية لسكان المناطق المحرومة بالإضافة إلى استيعاب النمو السكاني المستقبلي في شروط حضرية أفضل .
وتتناول الاستراتيجية دراسة المناطق العشوائية من خلال حصر هذه المناطق وتصنيفها والمشاكل الرئيسية فيها وتحديد الملامح الرئيسية للمناطق العشوائية في صنعاء وعمل تقديرات للمساحة وللسكان فيها ، كما تشتمل على دراسة شاملة لكافة أبعادها ونتائجها والنظر في روافدها الأصلية وعمل تحليل شامل ، ثم عمل سياسات لتطوير المناطق العشوائية بحيث تركز على تحسين كافة الاوضاع السكنية والخدمات والبنية التحتية في تلك المناطق من خلال إعداد مخططات عامة وتفصيلية لكل منطقة ، كما تتناول الاستراتيجية موضوع ادارة وتمويل التكاليف الاستثمارية لعملية التحسين والإحياء ، كما انه سيضم البرنامج التنفيذي المقترح لتحسين المناطق العشواني بمدينة صنعاء للسنوات المستقبلية .
كما تركز الاستراتيجية على آلية إنشاء نظام معلومات يسمح بالمراقبة المستمرة والتقييم الفعال لضمان عدم نشوء هذه المناطق مستقبلا.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-١٠-٣ استراتيجية البيئة :

تهدف الإستراتيجية البيئية الى تحسين الموارد الطبيعية وجودة البيئة في المدينة واستغلالها بطريقة مستدامة تلبي احتياجات الجيل الحالي والاجيال القادمة .
ويتم صياغة استراتيجية البيئة للتعامل مع الموارد البيئية وحمايتها من خلال معالجة الاوضاع الحالية ومواجهة التحديات المستقبلية التي تواجه ا لبيئه ومواردها في ظل النمو السكاني والحضري المتوقع ، حيث تهدف الإستراتيجية إلى :

- ايجاد جهة مسئولة عن البيئة في المدينة .
- المحافظة على الموارد البيئية الطبيعية والتاريخية وتحسينها واستغلالها .
- التحكم في التلوث عند الحدود المسموح بها محليا ودوليا وتقليل مخاطر التلوث .
- الحد من الاثار البيئية للتنمية خاصة بعيدة المدى وذلك باجراء دراسات التقويم البيئي واتخاذ الاجراءات اللازمة للحد من الاثار المتوقعة لمشاريع التنمية المختلفة على البيئية
- زيادة وعى السكان بالقضايا الحضرية وخاصة القضايا البيئية (النفايات والتلوث).
- الاستغلال الامثل للمياه بمختلف مصادرها وذلك بتقليل الاستهلاك والفاقد .
- المحافظة على مجاري التصريف الطبيعية للسيول ودمجها ضمن شبكة المناطق المفتوحة .
- جمع ومعالجة جميع مياه الصرف الصحي ومياه الصرف الاخرى ثم استغلالها للاغراض المناسبة .
- وضع استراتيجية لادارة النفايات في المدينة يشمل ذلك الحد من انتاج النفايات وجمعها وفرزها واعادة تدويرها وكذلك التخلص منها .
- دمج القضايا الاجتماعية في التصميم الحضري (تقليل مساحات الطرق على مستوى الاحياء .
- توفير المناطق المفتوحة وربطها بشكل طبيعي بواسطة الاودية ومجاري السيول أو حواف الجبال أو اية روابط اخرى مع توفير مرافق الترفيه اللازمة.
- استغلال المناطق الطبيعية من اودية وجبال ومرتفعات ضمن التصميم الحضري واستغلال التشجير لاضافة اللمسات الجمالية على المدينة.
- المراقبة والمراجعة المستمرة لمستويات جودة البيئة في المدينة ومقارنتها بالمقاييس المطلوبة .

وتتناول هذه الاستراتيجية قطاع البيئة كعنصر رئيسي في مخطط التطوير الشامل لمدينة صنعاء من خلال تلخيص الوضع القائم للوضع البيئي والمناطق المفتوحة في المدينة وتحديد القضايا الحرجة والفرص والمحددات والتوجهات المستقبلية في هذا القطاع ثم يقدم استراتيجية البيئة بمنظور شامل يليها السياسات الواردة والاهداف والغايات لتحقيق الاستراتيجية البيئية اضافة الى بعض الاجراءات المطلوبة لتحقيق تلك السياسات ، تشتمل الاستراتيجية على عدد من السياسات والاجراءات كوضوح وتحديد مسؤليات الإدارة البيئية في المدينة والمحافظة على الموارد البيئية واستغلالها ، وتفعيل مبدأ الاستدامة في التطوير والتنمية العمرانية ، وتطوير الانظمة والتشريعات الكفيلة بالتحكم في التلوث ، واجراء التقويم البيئي لمشاريع التنمية ونشر التوعية والتعليم البيئي على جميع المستويات ومراعات الجوانب البيئية في مراحل التنمية والتطوير المختلفة ، كما تتضمن الاستراتيجية موضوع الادارة البيئية وبعض الخطط البيئية لتحسين المناطق العشوائية في المدينة وتطوير المناطق المفتوحة والموارد البيئية الطبيعية واشتراطات تنميتها واستغلالها وكذلك الادارة المتكاملة للنفايات الصلبة والخطرة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-١٠-٤ استراتيجية النقل :

تهدف استراتيجية النقل في المخطط الإستراتيجي إلى تطوير استراتيجيات نقل حضرية ترتبط بالتوزيع المكاني لاستخدامات الأراضي وأنماط توزيع الكثافات السكانية وتوفير مستوى فعال وكفء من التنقل الآمن واليسير لجميع فئات المجتمع وتشجع النمو والتطور للأنشطة الإقتصادية.
وتنطلق استراتيجية النقل في المدينة من مبدأ توفير سبل التنقل الآمن واليسير عن طريق تطوير نظام نقل فعال يفي بمتطلبات التنقل القائمة والمتوقعة في ظل استمرار النمو السكاني الكبير في المدينة على أن يتكامل هذا النظام مع اتجاهات النمو الحضري للمدينة وبطريقة مستدامة ، بحيث يتم تحقيق ذلك عن طريق :

- المحافظة على مستويات جيدة من إمكانية التنقل ومستوى الوصول للسكان . وذلك من خلال تطوير شبكة الطرق الرئيسة بشكل يراعي الطلب المتوقع والكفاءة الإقتصادية ، ويساهم في توجيه النمو الحضري وبطريقة يراعى فيها أولويات تطوير الطرق .
- زيادة خيارات التنقل عن طريق دعم النقل العام داخل المدينة وذلك بتوفير الإطار المؤسسي المناسب ، بحيث يتزامن ذلك مع مشروع تجريبي محدد لنظام نقل عام يستخدم تقنية متقدمة ، ومع حماية مسارات النقل العام ، وتخصيص الأرض المناسبة لمراكز النقل من التطوير العمراني ، ومن ثم تقويم الجدوى الطويلة المدى للنقل العام ذو السعة العالية ، ويليها وضع برنامج استثمار النقل العام
- تطبيق واسع لأساليب إدارة الحركة المرورية الشاملة بهدف استخدام التجهيزات الأساسية للنقل بصورة أكثر فاعلية ، والإستخدام التدريجي لبعض عناصر إدارة الطلب ، وذلك من خلال تطوير وتطبيق برنامج شامل لإدارة الحركة المرورية على الطرق الحرة والشريانية والمجمعة لرفع كفاءة ومستوى سلامة شبكة الطرق بالمدينة ، وتطبيق سبل تقويم وتخفيف الأثار المرورية للمنشآت الحضرية الكبرى ، والعمل على إدخال إجراءات إدارة الطلب على التنقل تدريجياً بالتنسيق مع السياسات المرورية الأخرى .
- تعزيز الموارد البشرية والهياكل الإدارية القادرة على تخطيط وتنفيذ وادارة نظام النقل العام بالمدينة ، ومن بينها تقوية الدور الذي تقوم به الهيئة العامة للمساحة والتخطيط الحضري وأمانة العاصمة ووزارة الاشغال والطرق لتخطيط النقل ، وتطوير برنامج مستمر لتدريب وتطوير القدرات البشرية القادرة على ادارة وتنفيذ انظمة النقل والمرور بالمدينة .
- تطبيق أنظمة النقل الذكية التي تستخدم تقنيات اتصالات متقدمة لتحسين اداء نظام النقل في عدد من المدن بالدول الصناعية وذلك لتحسين حركة المركبات بتلك المدن بدون انشاء أية طرق جديدة وتشمل الأمثلة على أنظمة النقل الذكية أساليب إدارة مرورية متقدمة مثل انظمة معلومات المسافرين المتقدمة أو أنظمة الإدارة المرورية المتقدمة التي تساعد في تعزيز الطاقة الاستيعابية لشبكات الطرق .

وتتناول الاستراتيجية قطاع النقل كعنصر رئيسي في مخطط التطوير الشامل لمدينة صنعاء من خلال تلخيص الوضع القائم للنقل والمواصلات في المدينة وتحديد القضايا الحرجة والفرص والمحددات والتوجهات المستقبلية في هذا القطاع ثم يقدم استراتيجية النقل والمواصلات بمنظور شامل يليها السياسات الواردة والاهداف والغايات لتحقيق استراتيجية النقل اضافة الى بعض الاجراءات المطلوبة لتحقيق تلك السياسات ، وكذا البرنامج التنفيذي .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-١٠-٥ استراتيجية البنية التحتية :

يتم تناول إستراتيجية البنية التحتية كأحد القضايا الرئيسية في عملية التنمية في المدينة ، وتحدد الإستراتيجية افضل الوسائل لتوفير البنى التحتية لمدينة المستقبل ، وكيفية معالجة العجز الحالي فيها بوضع الخطط لتوفيرها في المناطق الجديدة المطورة ، وكذلك التوفير لهذه الخدمات بالتوافق التام مع تطوير الاراضي والنمو الحضري وبحيث تكون ابرز ملامح استراتيجية البنية التحتية مايلي :

- استمرار توفير مياه الشرب عن طريق مياه الابار الجوفية ومياه التحلية ، وخفض متوسط الطلب على مياه الشرب إلى مستويات جيدة عن طريق وترشيد استهلاك المياه واعادة استخدامها .
- تغطية المدينة بنظم الصرف الصحي لتحسين الوضع البيئي ، وزيادة فعالية تجميع المياه واعادة ومعالجتها والاستفادة منها .
- انشاء محطات معالجة مياه الصرف الصحي والمياه الارضية السطحية وشبكات توزيعها كأساس لنظام اعادة تدوير المياه .
- المحافظة على مستويات أمنه لمنسوب المياه الارضية للمحافظة على بيئة المدينة والاثار الهندسية على اساسات المباني وشبكات المرفق العامة .
- توفير الطاقة الكهربائية والمحافظة على استمرارية امدادها حتى في ساعات الذروة .
- توفير شبكة اتصالات متقدمة باستخدام احدث نظم الاتصالات بما في ذلك نظم التشغيل والصيانة للمحافظة على مستوى عال من الخدمة .
- اعطاء دور رئيسي للقطاع الخاص في توفير البنى التحتية بما في ذلك التملك والتنفيذ والتشغيل فيما ستقوم الدولة بوضع النظم واللوائح الخاصة بتنظيم خدمات المرافق العامة من حيث الجودة والتسعيرة ومتطلبات التنفيذ.
- تحميل مستخدمي المرافق العامة التكلفة الاقتصادية الحقيقية للخدمة مع التزام الدولة بتمويل ومساعدة الفئات المحتاجة .

وتتضمن استراتيجية البنية التحتية سياسات ومقترحات وبرنامج تنفيذي ، كما تتناول ايضا ملخصا عن الوضع الراهن للبنية التحتية في المدينة ، ثم يوضح استراتيجية خدمات البنية التحتية بمنظور شامل متضمنة السياسات الواردة والاهداف والغايات لتحقيق الاستراتيجية مع الاجراءات المطلوبة لتحقيق تلك السياسات ، كما تتناول الاستراتيجية موضوع ادارة البنية التحتية بمدينة صنعاء وكذلك البرنامج التنفيذي للاستراتيجية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-١٠-٦ استراتيجية الخدمات العامة :

تهدف إستراتيجية الخدمات العامة على رفع مستوى الخدمات العامة (دينية ، تعليمية ، صحية ، ثقافية ، تجارية) بالمدينة من خلال دراسة الوضع الراهن وتحديد القضايا الرئيسية المتعلقة بالخدمات العامة ، وتركز إستراتيجية الخدمات العامة على استكمال الخدمات العامة وسد العجز القائم من خلال وضع خطة تنفيذية تحدد مناطق العجز في المناطق المبنية ومتطلبات واحتياجات المدينة المستقبلية من الخدمات العامة ، كما تهدف الإستراتيجية إلى تطبيق المعايير التخطيطية المتعلقة بالخدمات وذلك لمعالجة العجز الحاصل في المناطق المبنية وتحديد الاحتياج المستقبلي للمناطق الغير مطورة في المدينة مع الاخذ في الاعتبار ماتم تخصيصه من اراضي للخدمات العامة في مخططات الاراضي غير المطورة وذلك من خلال التالي :

- عدم السماح بتغيير استعمالات الاراضي المخصصة للخدمات العامة إلى استخدامات أخرى
- توجيه التطوير المستقبلي للمناطق الجديدة في المدينة وفقاً للسياسات المرحلية يقوم على الإستدامة والقدرة على توفير المرافق والخدمات .
- تحقيق توازن بين أماكن العمل السكن ومواقع الخدمات العامة وتوفير وسائل النقل الملائمة للربط بينها والتوزيع الأمثل لتلك المواقع والذي يعكسه المخطط الهيكل للمدينة
- إدخال جميع الخدمات العامة من ضمن النسبة المقررة للتخطيط عند تقسيم الأراضي الجديدة

لذلك فان الاستراتيجية تهدف الى وضع خطة عامة للخدمات العامة يمكن من خلالها رفع مستوى الخدمات العامة بالمدينة من خلال دراسة الوضع القائم وتحديد القضايا الرئيسية المتعلقة بالخدمات من قضايا حرجة وتخطيطية وتنفيذية ومراجعة للسياسات الوطنية وعمل خطة تنفيذية للاحتياجات المستقبلية وتوزيعها مكانيا في المدينة .

٤-٢-١٠-٧ استراتيجية التنمية الاقتصادية :

تهدف استراتيجية التنمية الاقتصادية إلى تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية متوازنة بالمدينة باستخدام مكانة المدينة ومزاياها التنافسية مما يعزز دورها كعاصمة وكمركز مالي وتجاري وثقافي .

كما تركز الاستراتيجية على تشخيص الوضع الراهن لاقتصاد المدينة وعلاقته بالاقتصاد الكلي والقضايا الحرجة والفرص والمحددات والتوجهات المستقبلية لاقتصاد المدينة ، وستعد هذه الاستراتيجية مرجع اساسي لمعرفة الوضع الراهن والتوجهات المستقبلية للمدينة .

كما تتناول مساهمة القطاعات الرئيسية في الناتج الاجمالي المحلي ، والتوظيف في المدينة ، يليها السياسات الواردة والاهداف والغايات والاجراءات المطلوبة لتحقيق تلك السياسات والبرنامج التنفيذي للاستراتيجية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-١٠-٨ المخطط الهيكلي العام :

يعكس المخطط الهيكلي النهائي جميع الجوانب المكانية والوظيفية للاهداف والاستراتيجيات والسياسات الحضرية المختلفة الواردة في المخطط الاستراتيجي الشامل ، ويحدد توزيع استعمالات الاراضي والانشطة الرئيسية واماكن العمل ونظام النقل في المدينة وشبكات المرافق العامة ، وتحديد مناطق الحماية البيئية والمناطق المفتوحة واتجاهات التنمية وحدودها ، كما يعنى بوضع الخطوط الارشادية التي تقود التنمية الحضرية المستقبلية بجميع جوانبها على مستوى المدينة .
ويصف المخطط محددات التنمية الطبيعية والصناعية وكذلك اتجاهات النمو المرغوبة كما أنه سيتطرق الى موضوع البدائل الاستراتيجية للتطوير الحضري ، ويتناول كذلك الاطار الوطني والاقليمي وتفاصيل لعناصر المخطط الهيكلي والجوانب المتعلقة بتطوير الاحياء السكنية ، كما يتناول الجوانب المتعلقة بالقطاعات الحضرية التي تتضمن التنمية الاقتصادية والبيئة والنقل والبنية التحتية .

٤-٢-١٠-٩ مخطط استعمالات الاراضي :

يصف مخطط استعمالات الأراضي التنظيم المستقبلي للمنطقة الحضرية من حيث مكان وحجم وكثافة الاستعمالات المتعلقة بالتطوير والمحافظة والتغيير آخذاً في الاعتبار محددات التنمية الطبيعية وغير الطبيعية داخل وخارج المنطقة الحضرية.
ويتضمن المخطط المنهجية المتبعة و الاوضاع الراهنة لاستعمالات الاراضي في مدينة صنعاء وكذلك المعايير القائمة وتصنيف الاستعمالات والخدمات حسب نطاق الخدمة للسكان ، ايضا الخصائص الرئيسية للمخطط الرئيسي لاستعمالات الاراضي للسنوات المستقبلية على مستوى المدينة ككل ، كما انه يتطرق الى الجوانب المتعلقة بوسائل التحكم في التنمية الحضرية والخطة المرحلية للتطوير وعملية المتابعة والمراجعة المستقبلية .

٤-٢-١٠-١٠ المخططات الهيكلية المحلية :

تهدف المخططات الهيكلية المحلية الى توضيح كيفية التعبير عن الاساسيات العامة للمخطط الهيكلي للمدينة على المستوى المحلي ، حيث يعطي المخطط الهيكلي للمدينة تعريفا مكانيا للرؤية المستقبلية لمدينة صنعاء بينما تعد المخططات الهيكلية المحلية عناصر اساسية في تطبيق المخطط الهيكلي للمدينة حيث سيتم استخدامها لشرح المبادئ والسياسات والقواعد الارشادية المكونة لمخطط الهيكلي على المستوى المحلي ، وتزود المخططات الهيكلية المحلية صانعي القرارعلى مستوى الادارات والمصالح الحكومية بالاساسيات حول المشاريع العامة مثل تنسيق المرافق العامة وغيرها ، كما أنها تساعد في وضع أسس المراجعة والمصادقة على مبادرات القطاع الخاص في نطاق المخطط الهيكلي المحلي ،وعلى ذلك فان المخططات الهيكلية المحلية تعطي تفاصيل ومعلومات وقواعد ارشادية اكثر للتطبيق عن ما يمكن استخلاصه من المخطط الهيكلي للمدينة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ومن الناحية العملية فان المخططات الهيكلية المحلية تعمل على التالي :

- تحديد واضح للاهداف والغايات .
- تعريف نطاق المخطط الهيكلي المحلي في اطار المخطط الهيكلي للمدينة .
- تحديد متطلبات الجهات المسئولة وسياسات استعمالات الاراضي .
- تحديد العلاقة بين المخطط الهيكلي المحلي وسيناريوهات النمو المستقبلي على مستوى المدينة من حيث التناغم والانسجام .
- تقويم الوضع الحالي لمنطقة المخطط الهيكلي المحلي والمناطق المحيطة بها مباشرة .
- تعريف التنمية المقترحة بما في ذلك استعمالات الاراضي والكثافات والتصميم العمراني
- تحديد النواحي التنفيذية والجهات المسئولة .
- تقويم التأثير البيئي لخيارات استعمالات الاراضي والاجراءات اللازمة للتقليل من أية تأثيرات سلبية محتملة .

٤-٢-١٠-١١ خطة إدارة التنمية الحضرية:

واخيرا تهدف خطة إدارة التنمية الحضرية إلى تنظيم وإدارة المدينة بصورة جيدة وفاعلة وبكفاءة ، كما توفر النظام المقترح الإطار المؤسسي والتشريعي والآليات التمويلية حيث ستشمل تحديثاً للإجراءات الإدارية الحضرية ومن ذلك وضع ترتيبات إدارية ونظم لتطبيق استراتيجية منسقة للنمو المستقبلي لمدينة صنعاء وذلك من خلال التخطيط المتكامل، وتوفير البنى التحتية ، واتخاذ القرارات بطريقة اللامركزية، ومشاركة القطاع الخاص، وتقويم استعمالات الأراضي ومقترحات التنمية مع مشاركة السكان، وذلك لتحقيق الرؤية المستقبلية للمدينة والأهداف والغايات المنشودة في المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة صنعاء .

وتتمثل الغايات الرئيسية للادارة الحضرية فيما يلي :
- توجيه انماط النمو المستقبلي .
- تحديد الجدوى الاقتصادية لتوفير المرافق والخدمات العامة.
- المحافظة على جودة البيئة السكنية وتعزيزها .
- تحقيق الفوائد الاقتصادية للسكان .
- تحقيق الاستدامة وقابلية العيش بالمدينة.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-١١ السياسات وآليات التنفيذ :

وتعتبر هذه الخطوة اخر خطوات إعداد المخطط الاستراتيجي الشامل المقترح لمدينة صنعاء واولي خطوات تنفيذ الاطار الاستراتيجي حيث يتم فيها وضع آليات تنفيذية للاطار الاستراتيجي للمدينة والذي يشمل المخطط الهيكلي العام والسياسات الحضرية وخطة الادارة الحضرية وكذلك المخططات الهيكلية المحلية وذلك عن طريق وضع برامج و آليات تنفيذية تتضمن خطط وسياسات تفصيلية وأنظمة ومخططات تنفيذية لعدة مناطق في المدينة .

٤-٢-١١-١ المخطط الهيكلي العام :

يمثل المخطط الهيكلي احد الاليات التنفيذية لاستراتيجية التطوير الحضري لمدينة صنعاء ، ويستخدم هذا المخطط كحلقة وصل بين الغايات المعلنة لعملية التخطيط ووسائل تنفيذها ، ويمكن تحديد سياسات المخطط الهيكلي وآليات التنفيذ في التالي :

أ- تطوير الشكل العمراني للمدينة بطريقة فعالة ومنتظمة بحيث تضمن تحقيق التوزيع المتوازن للخدمات العامة من خلال ربطه بالاحتياج والحفاظ على الاراضي المخصصة للخدمات والمرافق ضمن مخططات الاراضي الجديدة وكذلك التوزيع المناسب لاستعمالات الاراضي في جميع اجزاء المدينة .

<u>آليات التنفيذ :</u>

- اجراء تكامل لعناصر وسط المدينة وربطها مع بعضها من خلال وضع خطة عاجلة لمنطقة وسط المدينة الحالية بحيث تشتمل على اعداد مخطط تنفيذي شامل يتضمن التصميم العمراني والحركة والشوارع الرئيسية وتطوير البنى التحتية ، وضع حوافز لاشراك القطاع الخاص في الاستثمار في المنطقة ، وكذلك زيادة امكانية الوصول الى المنطقة بواسطة انماط نقل مختلفة ومريحة لجذب السكان والمحافظة على المدينة والمباني التاريخية وتحديد الاستعمالات المستقبلية لها.
- اعادة هيكلة مخططات وحدات الجوار لتستوعب كافة الخدمات العامة والكثافات السكانية المقترحة.
- عدم السماح بتغيير استعمالات الاراضي المخصصة للخدمات العامة الى استخدامات اخرى في المناطق التي لم تطور بعد .
- تحقيق توازن بين اماكن العمل والسكن ومواقع الخدمات العامة وتوفير وسائل النقل الملائمة للربط بينها والتوزيع الامثل لتلك المواقع والذي يعكسه المخطط الهيكلي للمدينة.
- ربط تخطيط الاراضي الغير مخططة الواقعة داخل النطاق العمراني مع الاستعمالات المخصصة والانظمة المحددة في المخطط الهيكلي للمدينة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ب- الاستغلال الامثل للاراضي الفضاء وذلك لاستيعاب النمو المستقبلي للمدينة وتحقيق الاحتياجات المستقبلية .

آليات التنفيذ :

- تشجيع تطوير الاراضي الفضاء سواء المخططة أو غير المخططة داخل المناطق المطورة عن طرق ايجاد حوافز لملاك الاراضي لتشجيعهم على تطوير اراضيهم المخدومة بالبنية التحتية وكذا فرض رسوم مقابل احتجاز تلك الاراضي الى أن يتم تطويرها وذلك عن طريق فرض الزكاة وفق الاسس الشرعية .
- التطوير المنسق للمناطق المتبقية غير المخططة عن طرق اعداد مخططات هيكلية محلية بحيث تشتمل على اجراء تحليل للموقع وتصميم الشوارع السكنية بما في ذلك اعمال التجميل والتشجير وارصفة المشاه وتقليل حركة السيارات في الاحياء السكنية والاستعمالات المسموح بها وكذلك الارتفاعات ، ووضع معايير مناسبة للخدمات العامة ، والكثافة المقترحة للتطوير السكني ،وتحديد المواقع ذات الاهمية البيئية والتاريخية والثقافية التي يجب حمايتها .
- استغلال الاراضي الفضاء المخصصة للخدمات داخل الاحياء المطورة كمناطق مفتوحة أو ملاعب للاطفال أو مواقف سيارات لحين الحاجة الى تطويرها .
- رفع الكثافة السكانية وفق ضوابط خاصة طبقا للمخططات المحلية التي تتطابق مع المخطط الهيكلي للمدينة بحيث لاتؤثر على شبكات البنية التحتية والخدمات العامة .
- تخطيط الاراضي الفضاء الخاصة الواقعة في المرحلة الاولى من مراحل التطوير العمراني عن طريق أمانة العاصمة دون الانتظار الى ان يتقدم الملاك بطلب تخطيطها ، لكي يتسنى تحديد شبكة الطرق الرئيسية وتنفيذ البنية التحتية بها وربط مختلف اجزاء المدينة ببعضها .

ج- ابراز الهوية الاسلامية والعربية للمدينة من خلال التصميم العمراني لتعكس دورها كعاصمة ومركز عربي واسلامي .

آليات التنفيذ :

- تطوير مركز المدينة ودمج وربط العناصر الرئيسية التي تشكل وسط المدينة لتشكيل مركز قوي للمدينة من الناحيتين الوظيفية والبصرية لتعكس دور المدينة كعاصمة ومثال في التخطيط والتصميم العمراني وربطها بالعناصر الرئيسية والمقترحة للعاصمة مثل المواقع والمباني التاريخية والمنتزهات المقترحة .
- الحفاظ على النمط المعماري المحلي في منطقة وسط المدينة .
- التجديد العمراني من خلال مخططات مرحلية محلية للمناطق القديمة في مركز المدينة مع المحافظة قدر الامكان على الطابع المعماري المحلي .
- ايجاد تصميم متميز لبعض الشوارع الرئيسية المختارة في المدينة بحيث تعكس أهمية ودور العاصمة وطابعها العام .
- ابراز الدور الهام للمسجد على المستويات المختلفة في المدينة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

د- ايجاد تكامل بين الشكل العمراني للمدينة والمظاهر الطبيعية المميزة لها .

آليات التنفيذ :

- تلبية المتطلبات الخاصة بتحليل الموقع وتحديد المحددات الطبوغرافية والمحافظة عليها واعتبارها ضمن متطلبات تخطيط وتقسيم الاراضي .
- ايجاد حلول للمخططات الحالية التي تقع ضمن مناطق وعرة أو على اودية رئيسية .
- استغلال المظاهر الطبيعية مثل الاودية والتلال كمناطق مفتوحة تتكامل مع الشكل العمراني وفقا لسياسات المناطق المفتوحة.
- تقوية اتصال المدينة بالمناطق المفتوحة والخضراء خارج المدينة .

هـ- تطوير مخطط للتصميم العمراني يربط معالم المدينة والانشطة والمشروعات الرئيسية بالنسيج العمراني للمدينة وتحسين مستوى المنطقة المبنية عن طريق التركيز على المقياس الانساني والنواحي الوظيفية للمدينة واظهار النواحي الجمالية للمشروعات .

آليات التنفيذ :

- وضع قواعد ارشادية للتصميم العمراني تساعد في توجيه المستثمرين والمطورين من ناحية الفرص المتاحة والمتطلبات الخاصة بعملية تصميم المباني والمنشآت العامة والخاصة .
- وضع مخطط هيكلي محلي لمنطقة وسط المدينة وفق الخطوط الارشادية الموضوعة ضمن الاطار الاستراتيجي يوجد التكامل بين المعالم الطبيعية والمعالم التاريخية ويعطي الشوارع طابعا مميزا من أجل توفي بيئة جيدة للمشاه ويؤكد على الملامح المعمارية المحلية والنمط العضوي والتركيبة الاجتماعية لاحياء المدينة .
- اخضاع كافة المشروعات الرئيسية الجديدة للمراجعة والتقويم من قبل أمانة العاصمة لتتماشى مع المخطط الاستراتيجي الشامل والمخطط الهيكلي للمناطق التي تقع فيها تلك المشروعات .
- التركيز على تحسين مداخل المدينة والرفع من مستواها .
- ابراز هوية المدينة كعاصمة عربية واسلامية من خلال جودة تصميمها العمراني وبيئتها الحضرية وابراز المعالم ذات الطابع الاسلامي واهما المساجد .

و- تطوير وتحسين مستوى التصميم العمراني للشوارع والاماكن والميادين العامة لتحقق طابعا بصريا ووظيفيا مميزا وتوفر بيئة جيدة للمشاه .

آليات التنفيذ :

- تصميم الاماكن والساحات العامة والشوارع والميادين وفق ضوابط تصميم حضري يعيد لتلك الاماكن دورها التقليدي كأماكن للتواصل الاجتماعي بين السكان والانشطة التجارية بدلا من سيطرة السيارة عليها .
- وضع مخطط تصميم حضري لتحسين تصميم يعطي الشوارع طابعا مميزا ويقدم التنوع في بيئات الشوارع بما يحقق المقاييس العالية للسلامة وحركة المشاة وجودة الاماكن المفتوحة .
- تقديم الدعم المالي اللازم لتحسين تصميم بعض الشوارع الحالية بما يتفق مع برنامج تحسين الشوارع الرئيسية الذي يعتمد على القواعد الارشادية للتصميم الحضري.
- وضع برنامج لتحسين الشوارع الرئيسية يوفر الحوافز لملاك الاراضي التجارية والمستأجرين على طول الشوارع الرئيسية ويحقق بيئة أمنه لحركة المشاه ويرفع القيود على ارتفاعات المباني طبقا للقواعد الارشادية للتصميم الحضري والانظمة التخطيطية وبما يتوافق مع السعة الاستيعابية للبنى التحتية والخدمات العامة .
- .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-١١-٢ استراتيجية الاسكان :

تتمثل سياسات الاسكان في التالي :

أ- تحسين مستوى التخطيط الحضري في الاحياء السكنية القائمة لتلبية الاحتياجات الاجتماعية للسكان ومعالجة المشاكل التي تعاني منها تلك الاحياء .

آليات التنفيذ :

- تحسين التخطيط الحضري للمناطق السكنية القائمة بوضع خطة شاملة تشتمل على المحافظة على هوية الاحياء السكنية وعدم تغييرها ومنع تغيير الاستعمال السكني وكذلك تحسين مراكز هذه الاحياء وتحسين الحركة المرورية فيها مع توفير ممرات مشاة أمنة وتحسين البيئة السكنية بتوفير المساحات الخضراء والمفتوحة وزيادة التشجير والارصفة ووضع برامج لتمويل هذه التحسينات بمشاركة السكان وتوفير الموارد البشرية والفنية اللازمة لتنفيذ برامج التجديد.
- ايجاد حلول مناسبة واقتصادية تراعي رغبات السكان وتتناسب مع الوضع المادي لسكان الحي .
- استكمال وزيادة الخدمات العامة المطلوبة في الاحياء السكنية القائمة وذلك بايجاد التمويل اللازم لتطوير الخدمات على الاراضي المخصصة .
- تحفيز وتدعيم مشاركة السكان في برامج تحسين التخطيط الحضرية لأحيائهم السكنية وصيانتها وتمويلها وتقليل الاعتماد على القطاعات الحكومية وتعزيز الانتماء السكني .

ب- رفع مستوى التصميم الحضري للمجاورات السكنية بطريقة تراعي النواحي الاجتماعية والظروف المناخية والطابع المحلي .

آليات التنفيذ :

- تحقيق تصميم حضري جيد يراعي رغبات السكان على مستوى الحارة السكنية عن طريق وضع قواعد ارشادية للتصميم الحضري مع المحافظة على الطابع المحلي بحيث يشتمل على متطلبات تحليل الموقع وتصميم الشوارع السكنية وتصاميم حضرية ومعمارية وحوافز للتصميم الحضري المتميز الذي يعكس التراث الثقافي والعمراني.
- مراعاة القواعد الارشادية للمخططات الهيكلية المحلية عند تخطيط وتطوير الاراضي .
- اعداد دليل ارشادي يتضمن قواعد ومعايير تخطيطية لتطوير وتصميم وحدات الجوار الجديدة .
- توفير قطع اراضي سكنية بمساحات اقل من الحد الادني لبناء وحدات سكنية عائلية خاصة عليها والسماح بقيام مشاريع وحدات سكنية صغيرة متلاصقة أو معزولة .
- ايجاد فصل فراغي مناسب بين أنماط الوحدات السكنية المختلفة في الحي السكني .
- عدم السماح بتحويل استعمالات الاراضي المخصصة للخدمات العامة الى استعمال اخر
- تحسين وتفعيل دور الاحياء السكنية في رفع المستوى المعيشي لسكانها .
- التركيز على توفير الاحتياجات الانسانية الاساسية في اداء الحي السكني من النواحي الصحية والسلامة الامان والعلاقات الاجتماعية والترفيه والجماليات .
- تحفيز وتدعيم مشاركة السكان في تخطيط احياءهم السكنية وتحسينها وصيانتها وتمويلها لتقليل الاعتما على القطاعات الحكومية والتي لايمكنها الاستمرار في توفير جميع الخدمات مجانا .

ج- رفع كفاءة توزيع استعمالات الاراضي في المدينة وخاصة فيما يتعلق بتوفير الاسكان واماكن العمل والخدمات والانشطة العمرانية الاخرى وتنمية وتنظيم البيئة المبنية بشكل يحقق العدالة الاجتماعية ويحقق الاحتياجات الاساسية من البنى والخدمات العامة والاسكان والنقل بطريقة متساوية لجميع فئات المجتمع الاقتصادية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

آليات التنفيذ :

- المحافظة على البيئة في المناطق السكنية وعمل مناطق خضراء فاصلة بين الاستعمالات السكنية والاستعمالات الاخرى .
- توفير كافة الخدمات العامة والانشطة التجارية المحلية اللازمة لسكان الاحياء السكنية .
- توفير التنوع في المساكن داخل الاحياء والمخططات الجديدة لتشجيع الاختلاط الاجتماعي وتوفير فرص اكبر للسكان في اختيار مساكنهم .
- وضع مقاييس تصميمية وقواعد ارشادية لتصميم الاحياء السكنية .
- تأكيد دور المسجد كمركز للحي السكنية ونقطة التقاء السكان .

د- تطوير آلية فعالة لتوفير السكن والخدمة الحضرية في اطر زمنية مرحلية وبأقل تكلفة ممكنة ولجميع فئات المجتمع .

آليات التنفيذ :

- تأسيس نظام اسكاني متكامل ومتلازم ومستديم من ناحية التمويل والدعم والتنظيم وذلك لجميع الطبقات الاجتماعية مع المحافظة على المرونة للتعامل مع المتغيرات في الاولويات
- وضع برنامج لتوفير الاسكان للمستقبل وتوجيهه الى الاراضي الفارغة .
- التركيز على توفير الاسكان الميسر للطبقات ذات الدخل المحدود .
- تنسيق مواقع الاسكان ذات الكثافة العالية والمتوسطة بالقرب من مراكز التوظيف ومراكز وخطوط النقل العام .
- التنازل عن الاراضي المخصصة للخدمات العامة في المخططات الجديدة للجهات ذات العلاقة بما يساعد على انشاء تلك الخدمات .
- وضع خطة مرحلية لتطوير الخدمات في مخططات الاراضي الجديدة توافق عليها اجهزة الخدمات ذات العلاقة قبل اعتماد المخطط .
- المحافظة على سكن ذوي الدخل المنخفض والاحياء القديمة وتطويرها والارتقاء بها .
- تطوير صكوك الملكيات بحيث تشتمل على كافة المعلومات الخاصة بالارض والمباني المقامة عليها من حيث نوعية البناء ومساحة المباني والارتفاع وتسلسل الملكيات .

هـ- زيادة آلية تمويل الاسكان بشكل متكامل بما يتوافق مع احكام الشريعة .

آليات التنفيذ :

- تشجيع التمويل الاسكاني بمشاركة القطاعات العامة والخاصة .
- وضع تشريعات وانظمة مبنية على الشريعة الاسلامية لتنظيم معاملات التمويل الاسكاني
- تمكين المؤسسات المالية من رهن العقار مقابل القروض المقدمة ضمن الضوابط الشرعية
- تشجيع تنمية المدخرات الخاصة على اسس شرعية بشكل عام وتوجيه جزء كبير منها لتمويل الاسكان .
- تفعيل دور التمويل الحكومي للاسكان بدرجة اكبر وتوجيهه لذوي الدخل المحدود.
- استمرار الدولة في تمويل وانشاء احياء سكنية متكاملة مع البنى التحتية والخدمات .
- تشجيع بنوك القطاع الخاص على توفير قروض ميسرة للاسكان بضمانه حكومية .
- تخصيص قروض لذوي الدخل المحدود والارامل .
- تسهيل الملكية الفردية للشقق السكنية عن طرق اعداد نظام شامل وسياسات خاصة ببيع الشقق السكنية .
- تشجيع نظام تأجير الشقق السكنية الذي ينتهي بالتمليك واعداد انظمة تشجع وتقنن هذه السياسة.
- تشجيع القطاع الخاص على توفير خدمات عامة على الاراضي المخصصة لها وتأجيرها لمدد طويلة لقطاعات الدولة المختلفة على ان تؤول ملكيتها بعد فترة زمنية للدولة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-١١-٣ استراتيجية المناطق العشوائية :

تتمثل سياسات المناطق العشوائية في التالي :

أ- تحسين مستوى التخطيط الحضري في الاحياء السكنية العشوائية لتلبية الاحتياجات الاجتماعية للسكان ومعالجة المشاكل التي تعاني منها تلك الاحياء .

<u>آليات التنفيذ :</u>

- تحسين التخطيط الحضري للمناطق السكنية العشوائية من خلال إعداد مخططات عامة وتفصيلية لكل منطقة وكذلك وضع خطة شاملة تشتمل على المحافظة على هذه الاحياء السكنية وعدم تغييرها وكذلك تحسين مراكز هذه الاحياء وتحسين الحركة المرورية فيها مع توفير ممرات مشاة آمنة وتحسين البيئية السكنية بزيادة التشجير والارصفة ووضع برامج لتمويل هذه التحسينات بمشاركة السكان وتوفير الموارد البشرية والفنية اللازمة لتنفيذ برامج التجديد.
- ايجاد حلول مناسبة واقتصادية تراعي رغبات السكان وتتناسب مع الوضع المادي لسكان هذه الاحياء .
- سرعة تنفيذ الخدمات العامة المطلوبة في الاحياء السكنية العشوائية وذلك بايجاد التمويل اللازم لتنفيض وتطوير هذه الخدمات.
- تحفيز وتدعيم مشاركة السكان في برامج تحسين التخطيط الحضرية لأحيائهم السكنية العشوائية وصيانتها وتمويلها وتقليل الاعتماد على القطاعات الحكومية وتعزيز الانتماء السكني .
- تخصيص وحجز أراضي خاصة بالدولة مطلوبة لإدخال أو تطوير البنية التحتية والخدمات في المناطق العشوائية .
- تعديل وتطوير مخططات وحدات الجوار طبقا لمتطلبات الواقع و تنفيذ هذه المخططات .

ب- تحسين الظروف المعيشية لسكان المناطق المحرومة .

<u>آليات التنفيذ :</u>

- عمل المسوحات الاجتماعية للتعرف على الأسلوب الأمثل للاستفادة من الإمكانيات البشرية غير المستغلة في ضوء ما يتناسب مع قدراتهم وإمكانياتهم المادية والحرفية بقدر الإمكان .
- تمكين المؤسسات المالية من رهن العقار مقابل القروض المقدمة ضمن الضوابط الشرعية
- تشجيع بنوك القطاع الخاص على توفير قروض ميسرة للاسكان بضمانه حكومية .
- تخصيص قروض لذوي الدخل المحدود والارامل .
- تشجيع القطاع الخاص على توفير خدمات عامة على الاراضي العشوائية وتأجيرها لمدد طويلة لقطاعات الدولة المختلفة على ان تؤول ملكيتها بعد فترة زمنية للدولة .
- وضع أسلوب علمي لإجراءات التمليك وتقنين الملكيات بالمناطق العشوائية، مع توفير التمويل لتخطيط المناطق المتاخمة لها لمنع الامتداد العشوائي عليها..

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ج- ايجاد مشاريع اسكان لذوي الدخل المحدود داخل المدن وتشجيع المشاريع الاسكانية التعاونية.

آليات التنفيذ :

- تأسيس نظام اسكاني متكامل ومتلازم ومستديم من ناحية التمويل والدعم والتنظيم وذلك لذوي الدخل المحدود .
- وضع برنامج لتوفير الاسكان للمستقبل وتوجيهه الى الاراضي الفارغة .
- التركيز على توفير الاسكان الميسر للطبقات ذات الدخل المحدود .
- التسريع بعمل خطة مرحلية لتطوير الخدمات في مخططات الاراضي الجديدة توافق عليها اجهزة الخدمات ذات العلاقة قبل اعتماد المخطط .
- المحافظة على سكن ذوي الدخل المنخفض والاحياء القديمة وتطويرها والارتقاء بها .
- تطوير صكوك الملكيات بحيث تشتمل على كافة المعلومات الخاصة بالارض والمباني المقامة عليها من حيث نوعية البناء ومساحة المباني والارتفاع وتسلسل الملكيات .
- تنفيذ مشاريع متكاملة لتطوير المناطق العشوائية القائمة عمرانياً .
- توفير الأراضي الصالحة للسكن لفئة ذوي الدخل المحدود.

د- ايجاد جهة متخصصة لمراقبة ومعالجة ومكافحة السكن العشوائي.

آليات التنفيذ :

- تفعيل دور الرقابة في التشريعات الخاصة بالبناء بحيث تكون اكثر فعالية للحد من الاستمرار في انشاء المباني المخالفة لاحكام التنظيم ومتطلبات تراخيص .
- ضرورة تنفيذ التشريعات القانونية الخاصة بحماية الأراضي من التعديات العشوائية الجديدة.
- وضع الضوابط والاشتراطات العمرانية التي تمكن من اتخاذ الإجراءات الحاسمة، وفرض الجزاءات ضد المخالفين لحدود التنظيم.
- التنسيق بين الجهات المختلفة المعنية .
- تحديد حلول سريعة وواقعية لكل منطقة تمثل خطرا على الخدمات العامة الأساسية .
- تأسيس نظام معلومات يسمح لتحديد الاحتياجات بشكل فعال والمتابعة المستمرة لكل الإجراءات .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-١١-٤ استراتيجية البيئة :

تهدف السياسات المتعلقة باستراتيجية البيئية الى الحفاظ على الموارد الطبيعية وجودة البيئة في المدينة واستغلالها بطريقة مستدامة تلبي احتياجات الجيل الحالي والاجيال القادمة حيث تتمثل السياسات في التالي :

أ- ايقاف تدهور الموارد البيئية بأنواعها والحفاظ عليها وخاصة غير المتجدد منها من خلال سياسات التنظيم والترشيد والمتابعة .

آليات التنفيذ:

- تكليف جهه ادارية محلية تتولى مسئوليات ادارة وحماية البيئة وادارة كافة الموارد البيئية ودراسة التأثيرات البيئية لمشاريع التنمية المختلفة ، والتحكم في التلوث ومراقبته في المدينة وذلك لتحقيق مبادئ التنمية المستدامة للموارد البيئية .
- العمل على ايقاف تدهور المناطق الخضراء في المدينة وخاصة بساتين صنعاء القديمة .
- وضع برامج توعية بيئية للسكان بمختلف فئاتهم وتكثيف دور الاعلام في هذا الجانب .
- زيادة مشاركة القطاع الخاص في عمليات صحة البيئة .

ب- اعادة تأهيل وتطوير الموارد الطبيعية والمناطق الاثرية والتاريخية والحياه الفطرية المتضررة من عمليات التطوير الحضري السريعة .

آليات التنفيذ:

- تطبيق استراتيجية خاصة للمناطق الخضراء بالمدينة وخصوصا المدينة القديمة .
- حماية وتنظيم استغلال المناطق التاريخية والاثرية كمعالم تعكس هوية وتارخ المدينة الطبيعي والبشري .
- تطوير واستغلال المجاري الطبيعية للمياه كمناطق مفتوحة ومناطق استقطاب .
- حماية وتنظيم استغلال الاراضي الزراعية والاراضي ذات التربة الجيدة .
- عمل اعتبار للمناطق ذات المشاكل الجيوتقنية في عمليات التنمية الحضرية .

ج- حماية وتطوير موارد المياه المختلفة واستغلالها بشكل يضمن استدامتها .

آليات التنفيذ:

- الحد من الاستهلاك المفرط للمياه والوصول الى استهلاك يتناسب مع وضع مصادر المياه في المدينة .
- حماية مصادر المياه من التلوث .
- اعادة تدوير المياه داخل المباني والمجمعات ما أمكن وفق انظمة صارمة .
- اعادة استعمال مياه الصرف الصحي المعالجة والمياه الارضية .

د- التحكم في مصادر ملوثات الهواء الثابتة والمتحركة والتلوث الضوضائي والحد من تاثيرها

آليات التنفيذ:

- تحسين جودة الهواء بما يتفق مع المقاييس المحلية لجودة الهواء المحيط .
- الحد من تأثير آثار الضوضاء والتحكم في مصادرها .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

هـ الحد من التلوث البصري الحالي وتحسين الطابع البصري للمدينة .

آليات التنفيذ:

- تحسين الانظمة المتعلقة بجودة التصميم العمراني .
- المحافظة على الاودية والجبال بشكلها الطبيعي ودمجها ضمن التصميم العمراني .
- وضع وتفعيل القواعد الارشادية للتصميم الحضري للشوارع والميادين .
- ايجاد انظمة لوضع اللوحات الاعلانية تراعي تأثيرها على الطابع البصري للمدينة .
- زيادة المساحات الخضراء في المدينة وتكثيف التشجير .

و- الحد من الاثار البيئية للنفايات في المدينة واعادة استعمالها وتدويرها .

آليات التنفيذ:

- وضع نظام ادراة متكامل للنفايات ٠
- الحد من انتاج النفايات الصلبة وتقليل كمياتها وخاصة النفايات الخطرة٠
- جمع ونقل النفايات بوسائل اقتصادية تحافظ على بيئة المدينة ومظهرها العام ٠
- اعادة واستعمال وتدوير النفايات .
- التخلص من النفايات بطرق بيئية مناسبة .

ز- حماية وتطوير المناطق الخضراء والمفتوحة على مستوى الحي والمدينة والاقليم والمنتزهات الشريطية والمناطق العازلة وتحقيق روابط بينها وتوفيرالمناطق المفتوحة ضمن المخططات الجديدة وتوزيعها بشكل متوازن في المدينة .

آليات التنفيذ:

- تحديد جهه تقوم بتنسيق وادارة وتطوير وحماية ومراقبة المناطق المفتوحة بالمدينة .
- اعداد مخطط عام ومخططات تفصيلية للمناطق المفتوحة بالمدينة .
- توفير الانشطة الترفيهية والبنى التحتية والخدمات وفقا للمخطط.
- ايجاد آلية لتمويل تطوير المناطق المفتوحة .
- تحديد مواقع الخدمات الرئيسية للمنتزهات الشريطية .
- منع التصرف والتطوير في جميع الاراضي الحكومية في المناطق الجبلية واعتبارها مناطق مفتوحة .
- تخصيص مساحات للمناطق المفتوحة في المخططات الجديدة .
- الاستفادة من العناصر الطبيعية في المدينة واستغلالها لاغراض الترفيه عن اعداد المخططات .
- المحافظة على المناطق الزراعية الموجودة داخل المناطق الحضرية .
- تطوير وتحسين عمليات التشجير والتجميل داخل المناطق المفتوحة وفي المدينة بشكل عام .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-١١-٥ استراتيجية النقل :

تتمثل سياسا ت استراتيجية النقل في التالي :

أ- توفير شبكة طرق فاعلة وآمنة .

آليات التنفيذ :

- تطوير شبكة الطرق الرئيسية بشكل يراعي الطلب المتوقع والكفاءة الاقتصادية ويساهم في توجيه النمو الحضري .
- وضع خطة مرحلية لتنفيذ الطرق المقترحة ، مع تحديد اولويات التطوير .
- عمل تقويم دوري لاستراتيجية تطوير الطرق في ضوء التطوير الفعلي .

ب- توفير نظام نقل عام فاعل وشامل .

آليات التنفيذ :

- دعم النقل العام بالمدينة عن طريق توفير الاطار المؤسسي المناسب .
- تطوير خطة عمل قريبة الامد لعمل تحسينات لنظام النقل العام الحالي .
- حماية مسارات النقل العام والارض المخصصة لمراكز النقل من التطوير العمراني .

ج- تحقيق مستوى عالي من السلامة المرورية في سبيل المحافظة على الارواح والممتلكات

آليات التنفيذ :

- تعزيز اساليب الالتزام بقوانين المرور .
- مراجعة وتعديل المواصفات القياسية المتعلقة بالطرق والمركبات لرفع مستوى السلامة .
- اجراء دراسة شاملة لاسباب تدني مستوى السلامة المرورية .

د- الحد من الآثار البيئية الناتجة عن نظام النقل .

آليات التنفيذ :

- تطوير وتطبيق برنامج فحص وصيانة المركبات .
- توفير انواع من الوقود ذات الضرر البيئي المنخفض وتشجيع استخدامها .
- تطوير اجراءات تقلل من استهلاك وقود السيارات وتقوية دور النقل العام في التنقل .
- ادراج التوعية البيئية المتعلقة بالتلوث الناتج عن ستخدام السيارات في المناهج الدراسية .
- مراقبة مستوى الضوضاء الناتج عن محركات السيارات والطائرات وتحديد الاجراءات المناسبة لتخفيف هذه الآثار.

هـ- تطبيق واسع لاساليب ادارة الحركة المرورية بهدف استخدام التجهيزات الاساسية للنقل بصورة أكثر فاعلية .

آليات التنفيذ :

- تطوير وتطبيق برنامج شامل لادارة الحركة المرورية على الطرق السريعة والشريانية والمجمعة والمحلية لرفع مستوى كفاءة وسلامة شبكة الطرق بالمدينة .
- تطوير برنامج ادارة اشارات المرور الضوئية للطرق الشريانية.
- تطوير برنامج شامل لادارة المواقف بما في ذلك الوقوف على الشوارع .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-١١-٦ استراتيجية البنية التحتية :

أ- رفع مستوى شبكة البنية التحتية لتحقيق الاستدامة عن طريق التمويل والادارة المثلى.

آليات التنفيذ :

- توفير شبكة بنية تحتية (المياه ، الصرف الصحي ، تصريف مياه السيول ، الكهرباء ، الهاتف) فاعلة واقتصادية التكلفة تقدم خدمات عالية الجودة لكافة قطاعات المجتمع وذلك لمخططات الاراضي المزمع تطويرها قبل اعتمادها .
- استكمال خدمات البنية التحتية في المناطق المطورة والتي لم تصلها بعض الخدمات .
- ايصال خدمات المياه والكهرباء والهاتف للمستهلكين بشكل مستمر .
- حماية وتطوير المجاري الطبيعية لتصريف مياه الامطار.
- التخلص من النفايات بطرق بيئية مناسبة .

ب-تحقيق مستوى عال من ضوابط الاستهلاك وادارة البنى التحتية .

آليات التنفيذ :

- وضع نظام متكامل لادراة موارد المياه والصرف الصحي والنفايات في المدينة .
- الحد من الاستهلاك المفرط للماء والكهرباء .
- تطوير الاراضي الفضاء الواقعة ضمن المناطق المطورة حاليا لرفع كفاءة خدمات البنية التحتية القائمة .
- تخفيض المستويات الحالية لنسبة الاعطال في البنية التحتية .
- القيام ببرامج توعية للسكان لزيادة وعيهم بأهمية الحفاظ على الموارد .

ج-التطبيق التدريجي للتمويل الذاتي في تمويل وتوفير خدمات البنية التحتية بالمدينة .

آليات التنفيذ :

- تخفيض الدعم الحكومي على خدمات البنية التحتية تدريجيا .
- تشجيع المزيد من الخصخصة .

د- حماية وتطوير موارد المياه المختلفة واستغلالها بشكل يضمن استدامتها .

آليات التنفيذ :

- الحد من الاستهلاك المفرط للمياه والوصول الى استهلاك يتناسب مع وضع مصادر المياه بالمدينة .
- حماية مصادر المياه من التلوث .
- اعادة تدوير المياه داخل المباني والمجمعات ماأمكن وفق انظمة صارمة للمحافظة على الصحة العامة .
- اعادة استعمال مياه الصرف الصحي المعالجة والمياه الارضية .

هـ- الحد من الآثار البيئية للنفايات في المدينة واعادة استعمالها وتدويرها .

آليات التنفيذ :

- وضع نظام ادارة متكامل للنفايات يرتكز على الحد من النفايات الصلبة وتقليل كمياتها
- جمع ونقل النفايات بوسائل اقتصادية تحافظ على بيئة المدينة ومظهرها العام.
- التخلص من النفايات بطرق بيئية مناسبة واعادة استعمالها وتدويرها.

و- الحد من استهلاك الطاقة وآثارها البيئية .

آليات التنفيذ :

- دراسة معدلات استهلاك مصادر الطاقة المتاحة للقطاعات التنموية بما في ذلك معدلات استهلاك الكهرباء في الانشطة المختلفة .
- استيفاء رسوم استهلاك الكهرباء من جميع الفئات المستهلكة .
- الزام المصانع والمجمعات السكنية والتجارية باستخدام التقنيات المرشدة لاستهلاك الطاقة .
- تشجيع استغلال الطاقة الشمسية في توفير الطاقة للمباني والمنشآت .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-١١-٧ استراتيجية الخدمات العامة :

تتمثل سياسات المخطط الاستراتيجي المتعلقة بالخدمات العامة في التالي :

أ- تطوير الشكل العمراني للمدينة بطريقة فعالة ومنتظمة تضمن تحقيق التوزيع المتوازن للخدمات العامة من خلال ربطه بالاحتياج ، والمحافظة على الاراضي المخصصة للخدمات العامة ضمن مخططات الاراضي الجديدة .

آليات التنفيذ :

- اعادة هيكلة مخططات وحدات الجوار لتستوعب كافة الخدمات العامة والكثافات السكانية المقترحة .
- عدم السماح بتغيير استعمالات الاراضي المخصصة للخدمات العامة الى استخدامات أخرى في المناطق التي لم تطور بعد .
- توجيه التطوير المستقبلي للمناطق الجديدة في المدينة وفقا للسياسات المرحلية بحيث يقوم على الاستدامة والقدرة على توفير المرافق والخدمات .
- تحقيق توازن بين اماكن العمل والسكن ومواقع الخدمات العامة وتوفير وسائل النقل الملائمة للربط بينها والتوزيع الامثل لتلك المواقع والذي يعكسه المخطط الهيكلي للمدينة

ب- وضع سياسات للنطاق العمراني بناء على التوجهات المستقبلية ووفق المخطط الهيكلي للاستراتيجية المفضلة للتطوير الحضري .

آليات التنفيذ :

- عدم قيام أي جهه حكومية بتوفير الخدمات بانشاء أي من المرافق والخدمات خارج نطاق كل مرحلة من مراحل التطوير العمراني ، قبل أن يتم استكمال انشاء المرافق والخدمات ضمن المرحلة الاولى ويستثنى من ذلك الطرق والخطوط الرئيسية للبنية التحتية .
- التزام الجهات المختصة بالخدمات والمرافق بالمخطط المرحلي لتنفيذ المرافق وعدم ايصالها الى مرحلة قبل اكتمال المرافق والخدمات داخل المرحلة التي تسبقها .
- تمويل المرافق العامة والطرق في المراحل اللاحقة من النطاق العمراني بمشاركة المطورين وملاك الاراضي .

ج- ايجاد مراكز حضرية فرعية في انحاء المدينة المختلفة توفر الانشطة المحلية اللازمة لكل منطقة وتكون مراكز خدمة وتوظيف محلية .

آليات التنفيذ :

- تصميم مراكز فرعية حضرية تأخذ في الاعتبار تركيز العمالة والخدمات قرب سكان المناطق الفرعية .
- تخطيط المراكز الفرعية لتكون ذات كثافات عالية واستعمالات مختلطة .
- ايجاد اسكان بكثافة معقولة بالمراكز الحضرية يقع ضمن مسافة قريبة من الخدمات وفرص العمل المتوفرة في المراكز.
- ايجاد مواقع أعمال جديدة في هذه المراكز لتعزيز التوازن بين العمل والمسكن وذلك عن طريق نقل بعض الجهات الحكومية المحلية اليها ، وجذب شركات الخدمات لاقامة فروع رئيسية في هذه المراكز .
- اقامة مراكز نقل عام ضمن المراكز الحضرية.

د- ايجاد عصب انشطة للمحاور يتضمن انشطة مكثفة ومتعددة بما في ذلك الانشطة التجارية والخدمية لخدمة سكان المحاور ، بحيث يكون عنصر رئيسي في شبكة النقل العام .

آليات التنفيذ :

- جعل عصب الانشطة مركز للعديد من الانشطة التجارية والخدمية لخدمة السكان القاطنين على امتداد المحاور .
- تصميم اعصاب الانشطة لتأخذ في الاعتبار التواصل الاجتماعي وتوفر البيئة العمرانية الأمنه .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٢-١١-٨ استراتيجية التنمية الاقتصادية :

تهدف سياسات المخطط الاستراتيجي المتعلقة بالتنمية الاقتصادية الى تحقيق تنمية اجتماعية واقتصادية متوازنة في المدينة باستخدام مكانة المدينة ومزاياها التنافسية لتعزيز دورها كمركز مالي وتجاري .
وتتمثل هذه السياسات في التالي :

أ- تطوير قاعدة اقتصادية متنوعة من خلال تكامل الاستثمارات الحكومية مع استثمارات القطاع الخاص .

ب- اجتذاب صناعات متقدمة تتوافق مع امكانيات واحتياجات المدينة .

ج- زيادة مساهمة القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية بالمدينة .

<u>آليات التنفيذ :</u>

- تحديد الصناعات والاسواق التي ستولد دخلا جديدا من مبيعات الصادرات واحلال الواردات واستثمار المدخرات في الاقتصاد الوطني .
- تشجيع تصدير اعمال الصناعة العامة التقليدية والعالية النوعية وتقنية الاتصالات والخدمات المالية والصحية والتعليمية والترفيهية والسياحة والسفر وخدمات النقل وتسهيل تطويرها .
- تشجيع الاعمال والخدمات التجارية خصوصا في قطاع الصناعات التقليدية وذلك لتعزيز احلال الواردات .
- تشجيع استثمار المدخرات المحلية في اقتصاد المدينة .
- تشجيع وتسهيل مشاركة القطاع الخاص في عملية التنمية الاقتصادية .
- توسعة قطاعات الخدمات الاقتصادية لتلبية احتياجات الاعداد المتنامية من السكان مثل الخدمات الترفيهية والترويحية ، تجارة البيع بالتجزئة ، السياحة .

د- التطوير المستمر للانشطة الاقتصادية والخدمات المساندة لتنمية اقتصادية تمكن المدينة من المنافسة في الاسواق الاقليمية والعالمية .

هـ- التطوير المستمر للخدمات التعليمية والصحية المتخصصة .

<u>آليات التنفيذ :</u>

- تزويد المدينة بالبنى التحتية في الاوقات المحددة وبصورة فاعلة وبأسعار تنافسية .
- حماية الموارد الطبيعية وتعزيز تراث المدينة وتطويره لفائدة السكان واجتذاب السياحة.
- مراجعة التشريعات ونظام المؤسسات المالية لضمان ان الاقتصاد يعمل على اساس تنافسي عالمي .
- تطوير الخدمات التعليمية والصحية المتخصصة وتيسويقها عالميا .

و- تشجيع توظيف القوى العاملة المحلية الراغبة في العمل عن طريق توفير التعليم والتدريب المناسب الذي يتواكب مع احتياجات التنمية الاقتصادية لتلبية الطلب المتوقع للقوى العاملة المحلية المؤهلة .

ز- تطوير الهياكل التنظيمية للمؤسسات التعليمية والتدريبية لتلبية الطلب على القوة العاملة المحلية المؤهلة .

<u>آليات التنفيذ :</u>

- تطوير القوى العاملة المحلية بحيث تكون قادرة على التنافس عالميا .
- تشجيع الجهات المعنية لوضع برنامج يحث الشركات والمصانع والمؤسسات التجارية على الاستثمار في تدريب الموظفين .
- تشجيع انشاء برامج تدريب للشباب لتطوير المهارات العملية والفنية الاساسية لمتطلبات سوق العمل .
- انشاء حرم جامعي مهنية لتوفير التدريب المتقدم للعمال والموظفين .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤

الإستراتيجية العمرانية المقترحة لمدينة صنعاء

٤-١	المحاور الرئيسية للإستراتيجية
٤-٢	المخطط الاستراتيجي الشامل
٤-٣	إستراتيجية مدينة صنعاء قصيرة المدى

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

الفصل الثالث :

٤-٣- إستراتيجية التخطيط العمراني المقترحة لمدينة صنعاء (قصيرة المدى)

٤-٣-١ تحديد الهدف :

تهدف الاستراتيجية العمرانية قصيرة المدى الى وضع حلول عاجلة للمشاكل القائمة في مدينة صنعاء بغية تحقيق ما يلي:

- تنمية وتحسين البيئة الطبيعية للمدينة لكي تصبح أكثر ملائمة لحياة السكان، وحتى تؤدي المدينة وظائفها على الوجه الأمثل.
- التحكم في اتجاهات النمو العمراني بما يضمن الحفاظ على الأراضي الزراعية، ووقف النمو العشوائي.
- تنسيق العلاقات بين الاستعمالات المختلفة لأراضي المدينة.
- توفير وتحسين عناصر الخدمات العامة، وإعادة التوزيع العادل لها على مستوى المدينة بما يتلاءم مع متطلبات السكان.
- تحقيق الربط الجيد بين أجزاء المدينة، خاصة المناطق المفصولة سواء بمحددات طبيعية أو عمرانية.
- توفير المناطق الخضراء والمفتوحة على مستوى المدينة والمناطق السكنية.
- تحسين اداء البنية التحتية .

٤-٣-٢ تحديد الرؤية :

يمكن تحديد الرؤية المستقبلية لمدينة صنعاء على النحو التالي :

" صنعاء عاصمة اليمن ، مدينة إنسانية جميلة خضراء خالية من العشوائيات ، ذات بنية تحتية وخدمات عامة عالية النوعية "

٤-٣-٣ دراسة وتحليل الوضع الراهن :

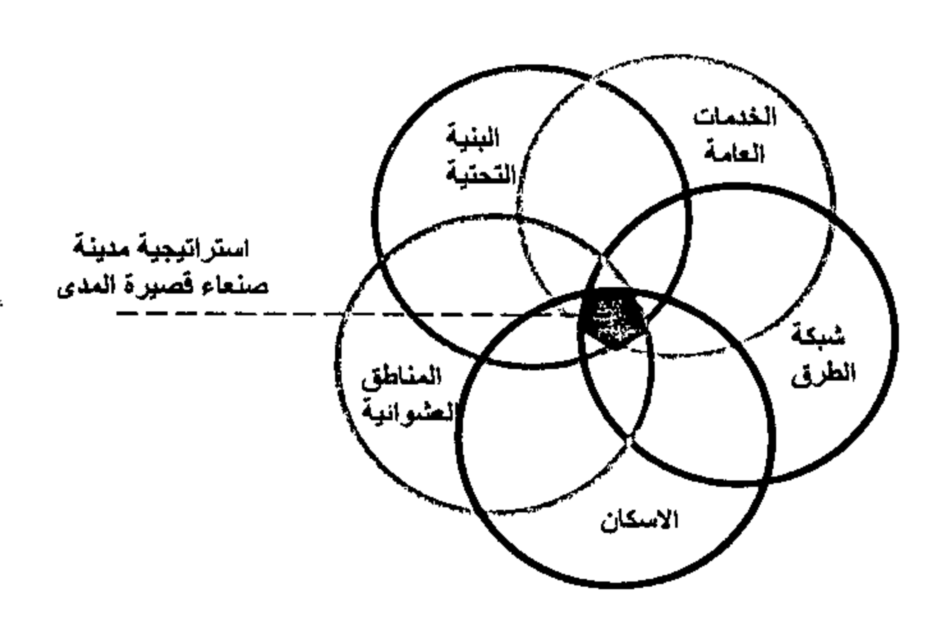
يتم في هذه الخطوة دراسة وتقويم الوضع الراهن لمدينة صنعاء والنمو المستمر الذي تشهده وتحديد التبعات المتوقعة للنمو السكاني والعمراني على حاضر المدينة ومستقبلها ، وذلك من خلال جمع المعلومات المتوفرة عن الوضع القائم في المدينة ، وحصر المشكلات والقضايا الحرجة التي تعاني منها في مجالات التنمية المختلفة، وتعريف الإمكانات والفرص المتاحة لتطويرها ، وقد تم دراسة وتحليل الوضع الراهن في جزء المخطط الاستراتيجي الشامل .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٣-٤ تحديد القضايا الحرجة :

مما لاشك فيه أن كل المشاكل التخطيطية التي تمر بها مدينة صنعاء تحتاج الى حلول ومعالجات ، ولكن هناك قضايا حرجة لابد من تحديدها ومعالجتها بشكل سريع جدا بحيث أن تركها بدون حلول عاجلة سيكون لها آثار خطيره على مسار التنمية العمرانية ، ويعتبر هذا غرض هذه الاستراتيجية ،وقد امكن تحديد القضايا الحرجة سابقا في المخطط الاستراتيجي الشامل المقترح لمدينة صنعاء وهي على النحو التالي :

- المناطق العشوائية .
- شبكة الطرق والمواصلات .
- البنية التحتية .
- الخدمات العامة .
- الاسكان



شكل (٤-٧) استراتيجية مدينة صنعاء قصيرة المدى

كما يمكن التطرق الى هذه القضايا مع مشاكل المدينة الاخرى عند عمل استراتيجية طويلة المدى (المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة صنعاء) ولكنها ستأخذ وقتا أطول عند الدراسة والتحليل مما سيؤدي الى تفاقم هذه القضايا التي تؤدي بدورها الى تدهور حال المدينة من جميع النواحي والى تغيير ملامحها ، كما سيكون لها انعكاسات خطيرة على حياة المجتمع وصحته وامنه واستقراره .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٤-٣-٥ التحليل الرباعي SOWT :

ويقصد بالتحليل الرباعي دراسة نقاط القوة والضعف ، وكذلك الفرص والمخاطر عند التعامل مع قضايا مدينة صنعاء الحرجة بحيث يتم التركيز على كل قضية على حدة وتحديد نقاط قوتها التي يجب من خلالها استخدام المهارات والموارد المتاحة أو العمل بشكل أفضل ، وكذلك تجنب نقاط الضعف ، ايضا استغلال الفرص المتاحة التي يمكن أن ترفع من احتمالية تطوير الاداء ومحاولة رصد الاخطار التي قد تعرقل سير الاستراتيجية او سياسات التنفيذ أو تؤدي الى ضعف الاداء العام أو الى الفشل التام للاستراتيجية .
وتمثل منهجية التحليل الرباعي اطارا مناسبا لتقييم الوضع الراهن في استراتيجيات التخطيط ، كما ستكون بمثابة مؤشرا لها لتحويلها الى برامج علمية وعملية تنفيذية .
فمثلا عند تحليل عنصر استعمالات الارض نجد أن نقاط القوه تتركز في وجود مساحات متاحة للتنمية المستقبلية منها مساحات تابعة للدولة ، كذلك امكانية استيعاب كثافات سكانية بين القطاعات الحالية بما يسمى سياسة التكثيف البيني وفي المقابل نجد أن نقاط الضعف تتمثل في هجر اراضي الدولة وتركها دون استثمار ، وتعدي المواطنين على على اراضي الدولة ، استمرار النمو في الضواحي مؤديا الى التوسع العمراني بكثافة منخفضة جدا ، ارتفاع اسعار الاراضي ، ايضا وجود محددات للنمو والتي تعد من نقاط الضعف في التنمية المستقبلية .
أما الفرص المتاحة فهي استغلال البنى التحتية والتجهيزات والخدمات القائمة ، ومراقبة أعمال البناء وازالة المخالفات اولا بأول ، وتوفر اراضي فضاء داخل الكتلة العمرانية وخارجها ، استعادة اراضي الوقف المنهوبة . كما أن هناك مخاطر عديدة تواجه استعمالات الارض منها استمرار التوسع العمراني على حساب الاراضي الزراعية ، ايضا وجود معسكرات داخل المدينة ووجود المنشآت الصناعية الخطرة، ايضا التعدي المستمر على الاراضي المخصصة للخدمات مثل الحدائق والمدارس والمراكز الصحية والطرق ...الخ .
وعلى ضوء ذلك يمكن عمل تحليل رباعي لجميع القضايا التخطيطية الحرجة حتى يمكن أن نحصل على تقدم في الاداء للاستراتيجية التخطيطية .

٤-٣-٧ السياسات وآليات التنفيذ:

في إطار تحديد القضايا الحرجة التي تواجه التنمية العمرانية لمدينة صنعاء، وفي ظل التحديات الراهنة التي فرضت وجودها على تكوين المدينة ، وبعد عمل التحليل الرباعي لهذه القضايا كان من الضروري التعامل مع الوضع الراهن بطريقة تضمن تحقيق أهداف الإستراتيجية المقترحة، بمعنى وضع سياسات توجه عملية التنمية لتشمل كافة الجوانب العمرانية والاجتماعية والاقتصادية بالمدينة، حيث يتم في الخطوة التالية طرح أهم سياسات إستراتيجية التنمية العمرانية المقترحة لمدينة صنعاء، ودعمها بآليات تضمن تنفيذها.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

أولا : تطوير المناطق العشوائية :

لا يوجد هناك تعريف رسمي معياري للتجمعات العشوائية في اليمن حيث إن المناطق الغير رسمية توصف عادة بأنها "عشوائية" أي مناطق تنمية مشوشة وغير قانونية. وتلازمها أحياناً كثيرة صفة الفقر والتهميش وظروف إسكان غير مستقرة ، وتستخدم الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط الحضري والمسئولة عن التخطيط التفصيلي لوحدات الجوارالجديدة داخل المدينة تعريفاً واسعاً للمناطق الغير رسمية حيث تعتبر جميع المناطق التي تحدث فيها التنمية العمرانية دون مخططات وحدات جوار رسمية معتمدة وحيث يتم البناء دون تراخيص بناء مناطق عشوائية ، وعلى العكس فإن المسوحات القليلة المتوفرة والدراسات حول التجمعات العشوائية تذكر بأن التعريف أعلاه هو تعريف ضيق جداً. وهي تركز على جيوب الأحياء الفقيرة داخل المناطق الحضرية ولا تحدد اي فوارق بين مختلف أنواع التجمعات العشوائية.
ولم يكن هناك اي دراسات سابقة للمناطق العشوائية ماعدا دراسه لوزارة الأشغال العامة والطرق[1] تشمل دراسة حالة لمدينة الليل / مذبح في صنعاء والتي تم بناءها ليلا من خلال الاستيلاء على الاراضي باسلوب وضع اليد حيث ان غالبيتها مباني بسيطة، ايضا تم عمل دراسة اخرى من قبل وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري سابقا[2] لمدينة الليل ودار غلاب ودار سلم وبني حوات وهي تجمعات ذات ملامح مشابهة لمدينة الليل ولكن المعلومات مبنية بصورة رئيسية على معلومات قديمة جمعت في عام ١٩٩٢م، ولم يتم القيام بحصر شامل وتصنيف للتجمعات الغير رسمية غير أحياء الفقراء حتى الآن والمعلومات المتوفرة محدودة لوصف الملامح الرئيسية للتجمعات التي تمت تغطيتها وبعض الإحصائيات حول الخصائص الاجتماعية الاقتصادية وظروف الإسكان.

وقد تم تحديد ٣٥ تجمعاً عشوائياً في مدينة صنعاء وبمساحة تقدر بـ٣٧كم٢ حيث تقع هذه التجمعات في ست من المديريات العشر في المدينة وكذلك في الأطراف، حيث أنشئت أربع مناطق بمحاذاة السائلات (في معظمها قيعان أنهر جافة) وسبع مناطق في الجبال والمنحدرات الحادة و٢٣ منطقة في أراضي زراعية خاصة وجبال مجاورة (مراهق) وتتكون منطقة واحدة من خيم وأكواخ نصبت بجانب شارع رئيسي وباستثناء الأخيرة وهي تجمع عشوائي حديث جداً ، وعموما فإن جميع المناطق العشوائية قد أنشئت بين الأعوام ١٩٩٠م و١٩٩٥م[3].

---

[1] وزارة الأشغال العامة والطرق، قطاع التنمية الحضرية، الإدارة العامة للتخطيط الطبيعي" دراسة أولية للإسكان العشوائي في المدن اليمنية (صنعاء وعدن) "، يونيو ٢٠٠٣م.

[2] وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري، الإدارة العامة للتخطيط الحضري، إدارة الخطط الرئيسية " الإنشاءات العشوائية في اليمن" دراسة خاصة عن مدينة صنعاء، الجزء الأول، بدون تاريخ.

[3] "إستراتيجية التنمية المستدامة لمدينة صنعاء " امانة العاصمة ، قطاع الشئون الفنية ، سبتمبر ٢٠٠٨م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



الشكل(٤-٨) مواقع المناطق العشوائية في مدينة صنعاء

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

رقم المنطقة	اسم المنطقة	حجم المنطقة (متر مربع)	الكثافة الاعتيادية أسرة / هكتار (منخفضة)	الكثافة الاعتيادية أسرة / هكتار (عالية)	عدد الأسر (منخفضة)	عدد الأسر (عالية)	تقدير السكان (منخفض)	تقدير السكان (عالي)	سرعة النمو السكاني
١	عطان	70,916	20	25	142	177	979	1,225	متوسط فوق الزيادة السكانية الطبيعية
٢	قع عطان	136,348	30	35	409	477	2,822	3,293	حشو أو ملء الفراغات بسرعة
٣	بيت معياد	208,856	70	80	1,462	1,671	10,088	11,529	أعلى قليلاً من زيادة السكان الطبيعية
٤	الخفاجي	809,214	70	80	5,665	6,474	39,085	44,659	حشو أو ملء الفراغات بسرعة
٥	دار سلم	910,958	35	45	3,186	4,099	22,000	26,255	متوسط فوق الزيادة السكانية الطبيعية
٦	حزيز	1,566,043	18	25	2,819	3,915	19,450	27,014	متوسط فوق الزيادة السكانية الطبيعية
٧	قاع القضي	4,000,000	2	24	800	960	5,520	5,624	منخفض بما أعلى من زيادة سكانية طبيعية
٨	مدينة المعترين	2,820,915	15	22	4,231	6,206	29,157	42,822	متوسط فوق الزيادة السكانية الطبيعية
٩	امتداد قرية السواد	796,297	22	25	1,752	1,991	12,088	13,736	منخفض بما أعلى من زيادة سكانية طبيعية
١٠	امتداد قرية بيت بوس	65,709	35	40	225	255	1,559	1,758	متوسط فوق الزيادة السكانية الطبيعية
١١	امتداد قرية بيت زبطان	356,324	13	13	453	641	3,195	4,426	منخفض بما أعلى من زيادة سكانية طبيعية
١٢	امتداد قرية صنعاء	671,072	4	6	258	403	1,852	2,778	منخفض بما أعلى من زيادة سكانية طبيعية
١٣	امتداد قرية حدة	1,394,203	12	14	1,673	1,951	11,544	13,458	متوسط فوق الزيادة السكانية الطبيعية
١٤	امتداد قرية عشاش	106,534	20	25	213	266	1,470	1,858	متوسط فوق الزيادة السكانية الطبيعية
١٥	الصباحة	311,563	10	12	312	374	2,150	2,580	منخفض بما أعلى من زيادة سكانية طبيعية
١٦	عصر	166,268	14	15	233	299	1,605	2,065	منخفض بما أعلى من زيادة سكانية طبيعية
١٧	حارة النكمة	32,770	100	110	328	361	2,261	2,487	مستقر فقط زيادة سكانية طبيعية
١٨	جبل السنينة	868,263	12	15	1,042	1,302	7,189	8,987	متوسط فوق الزيادة السكانية الطبيعية

جدول (٤-٢) تقديرات المساحات والسكان في مناطق التجمعات العشوائية في صنعاء

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

رقم المنطقة	اسم المنطقة	حجم المنطقة (متر مربع)	الكثافة الاعتيادية أسرة / هكتار (منخفضة)	الكثافة الاعتيادية أسرة / هكتار (عالية)	عدد الأسر (منخفضة)	عدد الأسر (عالية)	تقدير السكان (منخفض)	تقدير السكان (عالي)	سرعة النمو السكاني
١٩	جبل نقم	506,720	18	21	552	644	5,810	4,444	متوسط فوق الزيادة السكانية الطبيعية
٢٠	حارة الدقيق	517,805	55	45	1,112	1,450	7,675	9,868	حشو أو ملء فراغات سريع فوق الزيادة السكانية الطبيعية
٢١	مدينة الليل	161,267	75	65	1,210	1,371	8,546	9,458	حشو أو ملء فراغات سريع فوق الزيادة السكانية الطبيعية
٢٢	شملان	51,214	55	45	119	145	778	1,000	متوسط فوق الزيادة السكانية الطبيعية
٢٣	سوق شملان	1,116	50	120	13	15	69	95	غير واضح
٢٤	سائلة شهارة	105,550	55	40	369	421	2,544	2,908	حشو أو ملء فراغات سريع
٢٥	جوار مدينة الليل	125,6.5	30	35	371	431	2,555	2,985	متوسط فوق الزيادة السكانية الطبيعية
٢٦	عزلة جنوب صنعاء	1,526,295	1	[illegible]	155	159	515	1,098	منخفض بما أعلى قليلاً من الزيادة السكانية الطبيعية
٢٧	عزلة ذهبان جنوب صنعاء	6,706,657	15	[illegible]	1,006	1,140	6,941	7,867	منخفض بما أعلى من الزيادة السكانية الطبيعية
٢٨	منطقة جدر	1,790,275	15	18	2,683	3,225	18,529	22,235	متوسط فوق الزيادة السكانية الطبيعية
٢٩	وادي احمد	1,401,570	25	30	3,505	4,206	24,184	29,021	متوسط فوق الزيادة السكانية الطبيعية
٣٠	حي المطار	1,725,577	23	28	3,969	4,487	27,385	30,957	متوسط فوق الزيادة السكانية الطبيعية
٣١	بني الحارث	5,002,531	4	6	2,001	3,002	13,807	20,711	منخفض بما أعلى من الزيادة السكانية الطبيعية
٣٢	الحتارش	629,082	9	12	566	755	3,907	5,209	منخفض بما أعلى من الزيادة السكانية الطبيعية
٣٣	خشم البكرة	773,275	5	8	464	619	3,203	4,269	منخفض بما أعلى من الزيادة السكانية الطبيعية
٣٤	سعوان	1,161,759	14	18	1,627	2,091	11,225	14,429	متوسط فوق الزيادة السكانية الطبيعية
٣٥	سائلة شيراتون	109,415	45	55	492	602	3,397	4,152	حشو أو ملء فراغات سريع
	الاجمالي	36,965,517			59,110	72,428	513,516	590,285	
	كنسبة من السكان	-					16.5%	20.5%	

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

أن الهدف من تطوير المناطق العشوائية هو تحسين الظروف المعيشية لسكان المناطق المحرومة بالإضافة إلى استيعاب النمو السكاني المستقبلي في شروط حضرية أفضل وذلك من خلال تنفيذ مشاريع تطوير تجريبية في بعض الأحياء التي تمثل أنماط مختلفة للنمو العشوائي

وتتطلب سياسة تطوير المناطق العشوائية بمدينة صنعاء دراسة شاملة لكافة أبعادها ونتائجها والنظر في روافدها الأصلية أيضا، تحديد تلك السياسة بمحورين أساسيين الأول يستدعي تحسين كافة الأوضاع السكنية والخدمات والبنية الأساسية في تلك المناطق من خلال إعداد مخططات عامة وتفصيلية لكل منطقة، بينما يدعو المحور الثاني إلى عمل برامج إسكانية عامة وإزالة المناطق العشوائية برمتها بعد نقل ساكنيها[1].

ويحظى المحور الأول بقبول أكبر للأسباب الآتية [2]:

- أصبح من الصعب لدرجة الاستحالة إخلاء المناطق العشوائية بعد أن أخذت خصائص الإسكان الدائم، كما إن ترحيل القاطنين في هذه المناطق إلى مناطق إسكان منشأة بأعداد غفيرة سوف يؤدي إلى إبعادهم عن مناطق أعمالهم، ويضعف النسيج الاجتماعي والانتماءات الأسرية.
- إن التكاليف الاستثمارية لعملية التحسين والإحياء أقل بكثير من تكاليف إنشاء برامج إسكانية، مما يخفف عبئا كبيرا على ميزانية الدولة.
- إن تمليك الأراضي لذوي الدخول المحدودة أو إعطائهم حيازة شرعية لها، ثم توفير وسائل الإقراض لتحسين أو إعادة بناء مساكنهم سيؤدي إلى تعبئتهم للمشاركة في هذا الجهد، ولعله يحفزهم على استثمار مدخراتهم القليلة في ذلك.

وعلى ذلك فإن العمل على تطوير المناطق العشوائية بمدينة صنعاء يتطلب استحداث آليات للتعامل مع تلك المناطق، ومن أهم هذه الآليات ما يلي:

- اعداد مخططات وحدات الجوار طبقا لمتطلبات الواقع و تنفيذ هذه المخططات .
- تخصيص وحجز أراضي خاصة بالدولة مطلوبة لإدخال أو تطوير البنية التحتية والخدمات في المناطق العشوائية .
- تنفيذ مشاريع متكاملة لتطوير المناطق العشوائية القائمة عمرانياً .
- تأسيس نظام معلومات يسمح لتحديد الاحتياجات بشكل فعال والمتابعة المستمرة لكل الإجراءات
- التنسيق بين الجهات المختلفة المعنية في توفير الخدمات .
- الحث على مشاركة القطاع الخاص في تطوير المناطق العشوائية، حيث سيكون له التأثير الإيجابي في توفير الدعم المباشر والغير مباشر، واستحداث صيغ جديدة للتعامل مع عمليات التنمية والتطوير.
- تحديد كيفية لإجراءات التمليك وتقنين الملكيات بالمناطق العشوائية، مع توفير التمويل لتخطيط المناطق المتاخمة لها لمنع الامتداد العشوائي عليها.
- وضع الضوابط والاشتراطات العمرانية التي تمكن من اتخاذ الإجراءات الحاسمة، وفرض الجزاءات ضد المخالفين لحدود التنظيم.
- عمل المسوحات الاجتماعية للتعرف على الأسلوب الأمثل للاستفادة من الإمكانيات البشرية غير المستغلة في ضوء ما يتناسب مع قدراتهم وإمكانياتهم المادية والحرفية بقدر الإمكان[3].

---

[1] كيلاني، السيد محمد "اتجاهات ومحددات النمو الحضري في مصر"، مؤتمر الانفجار السكاني في المدن العربية وتحديات القرن الواحد والعشرين، المؤتمر العام الثاني عشر لمنظمة المدن العربية، الكويت. (٢٠٠٠م) ،

[2] "ظاهرة السكن العشوائي في بلدان العالم الثالث أسبابها وآثارها السلبية"، المعهد العربي لإنماء المدن ، الرياض، المملكة العربية السعودية ، (١٩٩٣م) .

[3] محمد على ، د / عصام الدين ، إستراتيجية التنمية العمرانية للمدن المصرية (دراسة تطبيقية على مدينة أسيوط) مجلة الهندسة والعلوم ، جامعة اسيوط ، يوليو ٢٠٠٦ م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ثانيا : رفع كفاءة شبكة الطرق والمواصلات :
لاتقتصر سياسة رفع كفاءة شبكة الطرق على فتح محاور جديدة من خلال شق طرق وشوارع جديدة وعمل جسور وانفاق ولكن تهيئة الطرق الحالية لاداء وظيفي افضل من خلال وضع حلول هندسية وادارية وتشغيلية وتنظيمية قليلة الكلفة وسريعة التنفيذ بالاضافة الى ماسبق .
لذلك ستركز سياسة شبكة الطريق والمواصلات على توفير شبكة طرق فاعلة وآمنة وايجاد نظام نقل فاعل وشامل وتحقيق مستوى عال من السلامة المرورية وذلك من خلال :

- العمل على إيجاد تدرج هرمي لشبكة الطرق والشوارع، وكذلك تقويتها من خلال توسعتها وخاصة الطرق الرئيسية داخل المدينة.
- العمل على فصل حركة المرور الإقليمية عن الحركة المحلية.
- تطوير اداء التقاطعات تصميميا وتشغيليا .
- رفع كفاءة الطرق بتقليل الآثارالسلبية الناجمة عن وقوف المركبات وتوقفها .
- تطوير اداء النقل العام بتنظيم حركة الانتقال داخل مدينة صنعاء ، وكذلك بين المحافظات .
- التوسع في إنشاء الجسور والإنفاق .
- تأمين حركة المشاة داخل المدينة، وفصلها عن حركة السيارات خاصة داخل المناطق السكنية.

ثالثا : رفع كفاءة البنية التحتية :
تركز سياسات رفع كفاءة البنية التحتية على حماية وتطوير موارد المياه المختلفة وحسن استغلالها ، وتوفير بنية تحتية فاعلة واقتصادية التكلفة لتقديم خدمات عالية الجودة لكافة قطاعات المجتمع ، ايضا تحقيق مستوى عال من ضوابط الاستهلاك والادارة ، كذلك الحد من الاثار البينية للنفايات في المدينة .
وحيث إن أزمة المياه الوشيكة في صنعاء يمكن أن تحد من أي إستراتيجيات للتنمية ويمكن أن تهدد الوجود الفعلي لمدينة صنعاء، ودون حفاظ صارم وإدارة فعالة للمياه فإن صنعاء تواجه مستقبلاً قاسياً جداً. وحيث أن قضايا نضوب المياه وايجاد مصادر بديلة وترشيد استخدام المياه هي قضايا فنية وسياسية معقدة فإن الأمر يستحق التفكير في إجراءات سريعة لمواجهة التحدي

رابعا : توفير الخدمات العامة :
ترتكز سياسة الخدمات العامة (الدينية ، الثقافية ، التعليمية ، الصحية ، الامنية ، الترفيهية والمناطق الخضراء) على رفع مستوى الخدمات العامة بمدينة صنعاء من خلال :

- التوزيع المتوازن للخدمات العامة من خلال ربطه بالاحتياج والمحافظة على الاراضي المخصصة للخدمات العامة ضمن المخططات الجديدة .
- تطبيق المعايير التخطيطية المتعلقة بالخدمات العامة .
- استكمال الخدمات العامة وسد العجز القائم حاليا من خلال وضع خطة تنفيذية تحدد مناطق العجز في المناطق المبنية ومتطلبات واحتياجات المدينة المستقبلية من الخدمات العامة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

خامسا : الاسكان :

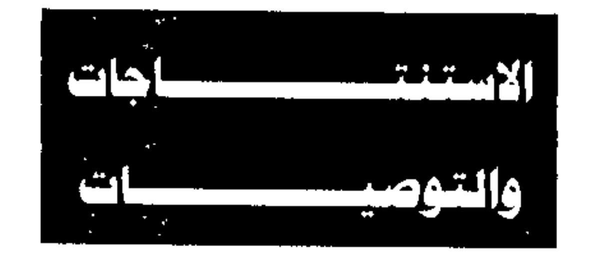
تتمثل سياسات الاسكان في تحسين مستوى التخطيط الحضري في الاحياء السكنية القائمة لتلبية الاحتياجات الاجتماعية للسكان ومعالجة المشاكل التي تعاني منها تلك الاحياء وكذلك رفع مستوى التصميم الحضري للمجاورات السكنية بطريقة تراعي النواحي الاجتماعية والظروف المناخية والطابع المحلي ، ايضا رفع كفاءة توزيع استعمالات الاراضي في المدينة وخاصة فيما يتعلق بتوفير الاسكان واماكن العمل والخدمات والانشطة العمرانية الاخرى وتنمية وتنظيم البيئة المبنية بشكل يحقق العدالة الاجتماعية ويحقق الاحتياجات الاساسية من البنى والخدمات العامة والاسكان والنقل بطريقة متساوية لجميع فئات المجتمع الاقتصادية .
كما تتمثل سياسات الاسكان في تطوير آلية فعالة لتوفير السكن والخدمة الحضرية في اطر زمنية مرحلية وبأقل تكلفة ممكنة ولجميع فئات المجتمع من خلال :

- تأسيس نظام اسكاني متكامل ومتلازم ومستديم من ناحية التمويل والدعم والتنظيم وذلك لجميع الطبقات الاجتماعية مع المحافظة على المرونة للتعامل مع المتغيرات في الاولويات
- وضع برنامج لتوفير الاسكان للمستقبل وتوجيهه الى الاراضي الفارغة .
- التركيز على توفير الاسكان الميسر للطبقات ذات الدخل المحدود .
- تنسيق مواقع الاسكان ذات الكثافة العالية والمتوسطة بالقرب من مراكز التوظيف ومراكز وخطوط النقل العام .
- التنازل عن الاراضي المخصصة للخدمات العامة في المخططات الجديدة للجهات ذات العلاقة بما يساعد على انشاء تلك الخدمات .
- وضع خطة مرحلية لتطوير الخدمات في مخططات الاراضي الجديدة توافق عليها اجهزة الخدمات ذات العلاقة قبل اعتماد المخطط .
- المحافظة على سكن ذوي الدخل المنخفض والاحياء القديمة وتطويرها والارتقاء بها .
- تطوير صكوك الملكيات بحيث تشتمل على كافة المعلومات الخاصة بالارض والمباني المقامة عليها من حيث نوعية البناء ومساحة المباني والارتفاع وتسلسل الملكيات .

كما تركز سياسات الاسكان على زيادة آلية تمويل الاسكان بشكل متكامل بما يتوافق مع احكام الشريعة من خلال :

- تشجيع التمويل الاسكاني بمشاركة القطاعات العامة والخاصة .
- وضع تشريعات وانظمة مبنية على الشريعة الاسلامية لتنظيم معاملات التمويل الاسكاني
- تمكين المؤسسات المالية من رهن العقار مقابل القروض المقدمة ضمن الضوابط الشرعية
- تشجيع تنمية المدخرات الخاصة على اسس شرعية بشكل عام وتوجيه جزء كبير منها لتمويل الاسكان .
- تفعيل دور التمويل الحكومي للاسكان بدرجة اكبر وتوجيهه لذوي الدخل المحدود.
- استمرار الدولة في تمويل وانشاء احياء سكنية متكاملة مع البنى التحتية والخدمات .
- تشجيع بنوك القطاع الخاص على توفير قروض ميسرة للاسكان بضمانه حكومية .
- تخصيص قروض لذوي الدخل المحدود والارامل .
- تسهيل الملكية الفردية للشقق السكنية عن طرق اعداد نظام شامل وسياسات خاصة ببيع الشقق السكنية .
- تشجيع نظام تأجير الشقق السكنية الذي ينتهي بالتمليك واعداد انظمة تشجع وتقنن هذه السياسة.
- تشجيع القطاع الخاص على توفير خدمات عامة على الاراضي المخصصة لها وتأجيرها لمدد طويلة لقطاعات الدولة المختلفة على ان تؤول ملكيتها بعد فترة زمنية للدولة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit



All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

الاستنتاجات والتوصيات

أولا : الاستنتاجات :

تعرف الإستراتيجية بشكل عام بأنها فن استغلال المصادر والإمكانيات والمتاحة لتنفيذ سياسات معينة ، ونمط من التفكير نحو تحقيق أهداف محددة وتوجد الإستراتيجية حيث يوجد موقف مركب يستوجب التفكير في عوامل متعددة وحسابها ، وعمل توقعات على ردود الفعل المواجهة ،
أما التخطيط الاستراتيجي فهو عملية يتم من خلالها تحديد صورة ذهنية (رؤية) لمستقبل المؤسسة ، وإجراءات الوصول إليها على المدى البعيد، كما أنه عملية اتخاذ القرارات في المستقبل .
ويعتبر المخطط العام الشامل (Comprehensive Plan) المدخل التقليدي لعمليات التنمية والتخطيط العمراني بمستوياته المختلفة حتى منتصف القرن العشرين ، حيث أصبح هذا المدخل غير ملائم للتطبيق في ضوء التغيرات والمستجدات العالمية والإقليمية والمحلية والتي صاحبت تلك الفترة ظهور العديد من الأساليب (Approaches) الجديدة التي باتت تفرض نفسها نظرا لتوافقها مع هذه التغيرات والمستجدات، ومن هذه المداخل ما حظيت به الدراسات المعنية بإستراتيجية التنمية العمرانية على مستوى المدن باهتمام متزايد خلال الربع الأخير من القرن العشرين ، ومن هنا ظهرت منهجيات لاستراتيجيات التنمية العمرانية للمدن حيث تقوم هذه المنهجيات العامة الموصوفة على مبدأ أن التخطيط الاستراتيجي العمراني يجب أن يشكل عاملاً أساسياً يساهم في عملية التطوير والتنمية، ويجب أن يكون عملية مستمرة من أجل تحقيق ذلك ، كما يجب أن يكون سباقاً وبعيد النظر وداعماً للتنمية، وعلى ضوء ذلك يتم إعداد منهجية التخطيط التي تتطلب محددات التنمية المتشابكة والمعقدة سياسات وأهداف قوية في المبادئ ولكن مرنة في التفاصيل ، كما تمثل هذه المنهجيات دورة تبدأ بالتحليل ثم الأنشطة التصورية التي تشكل الإطار الاستراتيجي، ثم البدء في عملية التنفيذ، ثم عملية المراقبة المستمرة من أجل المراجعة والتحديث ،كما أن الخطط الإستراتيجية لتنمية المدن تعتبر من الوسائل القوية لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة والتي تجمع بين التخطيط وعمليات الموازنة ، فهي تعتمد على المزايا النسبية للمدينة وثرواتها الطبيعية ، وتمتاز بقدرتها على مشاركة السكان ، حيث توفر الرؤية والإطار المشترك للاستثمارات العامة والخاصة .
كما يعتبر المخطط الاستراتيجي الشامل للمدينة نظام تخطيط حديث يتبع في تخطيط وتنمية المدن ، ويوضع عادة لفترة زمنية تتراوح من ٢٠ -٥٠ سنه ،والمخطط الاستراتيجي مخطط مستمر ومتجدد يتفاعل مع القضايا والمستجدات المتعلقة بالمدينة بحركية مستمرة ، كما يتسم بالنظرة الشاملة لجميع جوانب التنمية والتطوير في المدينة ، كما يمثل محطة رئيسية في عملية التخطيط المستمر لمستقبل التنمية فيها ،والمخطط الاستراتيجي يجعل من التخطيط والتطوير الشامل لجميع قضايا التنمية الحضرية في المدينة عملية مستمرة لا تنحصر في إطار مخطط عام يعد في فترة معينة ثم ما يلبث أن يفقد كثيرا من مقوماته نتيجة تغير الظروف والمعطيات التي بني عليها .
ويهدف المخطط الاستراتيجي الشامل إلى قيادة وتوجيه التنمية المستقبلية للمدينة وذلك من خلال مراجعة وتقويم الوضع الراهن للمدينة والنمو المتواصل الذي تشهده في جميع المجالات ، وتبعات هذا النمو على حاضر ومستقبل المدينة ، ثم وضع بدائل إستراتيجية للتطوير الحضري ، يتبع ذلك وضع خطة تنفيذية لهذه الإستراتيجية .
أما فيما يتعلق بمدينة صنعاء فقد بدأ العمل عام ٢٠٠٥م في إعداد إستراتيجية لتنمية مدينة صنعاء للعشرين سنة القادمة مبنية على تحليل للوضع القائم وتسلط الضوء على نقاط القوة والمميزات المقارنة، وتركز أيضا على التحديات العديدة التي تواجهها مدينة صنعاء بالإضافة إلى مواطن الضعف الحالية، وتم التوصل إلى خمسة مكونات أساسية لتنمية صنعاء وهي التنمية الاقتصادية ، الإدارة المالية ،التنمية المؤسسية ،التخطيط العمراني ،الارتقاء والتطوير العمراني .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

وقد سبق هذه الإستراتيجية إعداد مخططين عامين للمدينة ، المخطط العام الأول تم إعداده عام ١٩٧٨ م من قبل شركة " بيرجر / كمبسكس " الأمريكية ، ثم تم تحديثه بما يعرف بالمخطط العام الثاني عام ١٩٩٩م من قبل الفريق الكوبي بالتعاون مع إدارة المخططات العامة بوزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري ولكن لم يتم اعتماده إلى الآن .
تميز المخطط العام الأول بجوانب أهمها المنهجية العلمية السليمة في تخطيط المدن ورصد الوضع الراهن ، والشمولية في التحليل ووضوح الرؤية واختيار البديل الأفضل للنمو ، وكانت أهم جوانب القصور فيه التقديرات الخاطئة للسكان حتى عام ٢٠٠٠م ولم يتطرق بالتفصيل للمناطق الصناعية ، كما اغفل طبيعة ووعي وثقافة المجتمع .
أما المخطط العام الثاني فقد تميز بالاستفادة من منهجية المخطط العام الأول وذلك بعمل منهجية مشابهه له ، كما استفاد من معطياته في جوانب المعوقات وكذا الاستفادة من العديد من توصياته ومقترحاته ، كما أعد نسخة من المخطط باللغة العربية وتقديم المخططات بالألوان ، وكانت أهم جوانب القصور فيه اعتماده على المخطط العام الأول بالرغم من انتهاء الفترة الزمنية المحددة له ، كما وقع المخطط في تناقض فيما يخص بدائل النمو ، أيضا القصور في الدراسة التحليلية وعدم التطرق إلى الأنشطة الثقافية والترفيهية والمناطق الخضراء ، كما وجدت بعض التناقضات في الإحصائيات والأرقام .

ومن خلال دراسة وتحليل إستراتيجية التنمية المعدة لمدينة صنعاء اتضح أنها تميزت بأنها اعدت على ضوء المبادئ الأساسية لإستراتيجية تنمية المدن واتبعت منهجيتها نفس المنهجية المعدة من قبل تحالف المدن ، كما جمعت بين التخطيط العمراني وعمليات الميزنة، أيضا تميزت بتقييم وضع المدينة للتعرف على الفرص والمشاكل الخاصة بها وتحليلها ، كما عملت إطار مؤسسي لأمانة العاصمة يهدف إلى تحسين أدائها مما يمكنها من تقديم الخدمات بصورة فعالة ، كما ركزت على جانب التنمية الاقتصادية وتحسين الأداء المالي للأمانة وكذلك التركيز على دراسة وتحليل المناطق العشوائية في المدينة وعمل إستراتيجية مستقلة بها . أما جوانب القصور في الإستراتيجية فهي طول فترة إعداد الإستراتيجية وعدم وضوح الرؤية المستقبلية للمدينة وعدم إعطاء جانب التخطيط العمراني والذي هو محور الإستراتيجية الأهمية الكافية ، أيضا ضعف دراسة الوضع القائم ، كما اهتمت الإستراتيجية بعمل تحديث للمخطط العام الأول الذي انتهت صلاحيته وعدم إشراك خبراء محليين عند إعداد الإستراتيجية .

وخلاصة الأمر يتضح أن الإستراتيجية المقترحة ركزت بشكل كبير على تحليل الوضع الاقتصادي والمالي للمدينة وعلى الوضع القانوني والتنفيذي لجهاز أمانة العاصمة ، كما ركزت بشكل خاص على عمل إستراتيجية للمناطق العشوائية وأوصت بعمل تحديث للمخطط العام السابق ، أي أن الإستراتيجية المقترحة مجرد إطار عام للإستراتيجية المستقبلية ولم تقم بعمل مخطط عام استراتيجي يتم من خلاله قيادة وتوجيه التنمية المستقبلية للمدينة وذلك من خلال مراجعة وتقويم الوضع الراهن للمدينة والنمو المتواصل الذي تشهده في جميع المجالات ، وتبعات هذا النمو على حاضر ومستقبل المدينة ، ثم وضع بدائل إستراتيجية للتطوير الحضري ، يتبع ذلك وضع خطة تنفيذية لهذه الإستراتيجية .
ومن خلال دراسة نماذج مختلفة من استراتيجيات التنمية الحضرية والمخططات الإستراتيجية لبعض مدن العالم المتحضر والنامي اتضح أن استراتيجيات مدن العالم المتقدم اتبعت المنهجية العامة في التخطيط الاستراتيجي كما اعتمدت فيها استراتيجيات التنمية قصيرة المدى التي يتم تحديثها دوريا وبمشاركة فعالة من معظم فئات المجتمع حتى تعمل على إيجاد مدن جميلة وصحية وآمنه وتركز فيها على تسهيل التنقل في المدينة وسهولة الوصول ضمن حدودها كما تعمل على إيجاد بيئة عالية النوعية أيضا تعمل على تحسين وزيادة المنافسة الاقتصادية للمدينة .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

أما مدن العالم النامي غالبا ما اتبعت إستراتيجية تحالف المدن والتي تركز في معظمها على تحسين الحكم المحلي والنمو الاقتصادي المحلي وتخفيف حدة الفقر ، كما أنها استراتيجيات تنموية متوسطة وطويلة المدى مع اعتبار المشاركة العامة أساس لمبادئ الإدارة الحضرية التي هي جوهر إستراتيجية التنمية الحضرية ، كما ركزت هذه الاستراتيجيات على إيجاد تنمية مستدامة من خلال ربط الإدارة الحضرية بمنهج التخطيط الاستراتيجي ، أيضا التركيز على التنمية الاقتصادية المحلية ومحاربة الفقر وإنعاش التنمية البشرية من خلال إيجاد فرص عمل وتحسين مستوى المعيشة وإيجاد خدمات عامة وبنية تحتية فعالة وبكفاءة لجميع السكان وبأسعار معقولة ، كما ركزت على الشفافية في اتخاذ القرار وسلامة الإدارة المالية وعدالة توزيع الموارد واعتبار إستراتيجية التنمية العمرانية قيادة مشتركة بين الحكومات المحلية والمؤسسات العامة والخاصة والمجتمع المدني .
وعند دراسة المخطط الاستراتيجي لمدينة الرياض وجد أنه مرجعية تنظيمية، ومخططات هيكلية، وسياسات حضرية، وخطة إدارة حضرية، تمثل في مجموعها برنامج العمل المشترك لجميع المؤسسات العاملة في مدينة الرياض، ومرجعية إستراتيجية لجميع البرامج التنفيذية لهذه المؤسسات، بغية توجيه جميع فعاليات النمو في المدينة نحو رؤية مستقبلية محددة، ويتضمن المخطط وضع رؤية مستقبلية للخمسين عاماً القادمة للعاصمة السعودية، وصياغة إطار استراتيجي للعشرين سنة القادمة لقيادة التنمية الحضرية في جميع قطاعاتها، إضافة إلى وضع خطط تنفيذية للعشر سنوات القادمة.

ويعمل المخطط على تعزيز قنوات الاتصال والتنسيق بين جميع الجهات ذات العلاقة من القطاعين العام والخاص والسكان في العملية التخطيطية للمدينة، ويرتكز في تكوينه على المعلومات الحديثة والميدانية المتعلقة بجميع القطاعات المختلفة في المدينة، وذلك بالاستفادة من التجارب الحديثة في التخطيط الاستراتيجي والتقنيات الحديثة في هذا المجال في أشهر مدن العالم.

وقد تميز المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض باتباع منهجية علمية سليمة في التخطيط الاستراتيجي واستخدام التقنيات الحديثة والمتطورة في دراسة وإعداد المخطط الاستراتيجي . كما أن وجود نظام معلومات حضري شامل بتقنية حديثة وكوادر فنية مؤهله ووجود قاعدة معلومات كاملة للمدينة مكانية ووصفية، لمختلف الدراسات المتعلقة بالمدينة والمتمثلة في دراسة استعمالات الأراضي والدراسات السكانية والاقتصادية ودراسات النقل والبيئة ، وأسعار الأراضي ومعلومات عن الخدمات والمرافق ومصادر المياه وكذلك الخصائص الهيدرولوجية والجيولوجية للمدينة، وغيرها، وربط تلك القاعدة بخريطة أساسية رقمية موحدة لمدينة ، كل ذلك أدى إلى التحليل الشامل والدقيق والدراسات التفصيلية عن كل قطاع من قطاعات التنمية الحضرية والتطوير.
كما تميز المخطط بالنظرة الشاملة للقضايا الحضرية في إطار شامل وبنظرة بعيدة المدى حيث يمكن القول أن الطرح الشامل للقضايا الحضرية في هذا المشروع ومعالجة جميع القضايا الحضرية بشكل متكامل، وإيجاد علاقة تكاملية وتنسيق تام بينما يرسم من سياسات وخطط لتنمية المدينة .

كما أن توفر أنظمة وتطبيقات تساعد المخططين ومتخذي القرار في إعداد الدراسات واتخاذ السياسات المتعلقة بالمدينة من أنظمة الرسوم الهندسية مثل برنامج التحليل الرياضي (Emme2) لإجراء التحليلات اللازمة لدراسة شبكة الطرق الحالية وبناء الشبكة المستقبلية ، أيضا استخدام أدوات تحليل الشبكة (Network Analysis) في نظم المعلومات الجغرافية في دراسات النقل ، وأنظمة المعلومات الجغرافية سهلت وضع الخطوط المستقبلية للمرافق بناءً على استعمالات الأراضي المستقبلية والتوقعات السكانية ، وقواعد المعلومات الجغرافية، واستخدام برامج ثلاثية الأبعاد لتصور المدينة مستقبلاً ،ونظم التحليل الإحصائية، ونماذج التوقعات البيانية، ونظام البريد الالكتروني، والأنظمة المكتبية المختلفة .

كما تميز المخطط بالربط المتكامل للأجهزة المعنية بإدارة المدينة بنظام معلومات موحد للمدينة والاعتماد على الكوادر الوطنية من داخل الهيئة ، والاستفادة من الخبرات المحلية من خارج الهيئة من القطاعات الحكومية والأكاديمية والأهلية ، والاستفادة من بيوت الخبرة المحلية والعالمية التي سبق لها ممارسة التخطيط الاستراتيجي ، أيضا مشاركة السكان في العملية التخطيطية عن طريق مراجعة ومناقشة

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

الاقتراحات الواردة من مختلف الأفراد عبر ما يتم طرحه عبر وسائل الإعلام المختلفة ومشاركة بعض فئات المجتمع في حلقات النقاش ، استطلاع آراء السكان بكافة مستوياتهم تجاه مختلف القضايا الحضرية عن طريق المسوحات الميدانية وعرض نواتج العمل على الجهات ذات العلاقة ومناقشة وعرض نواتج كل مرحلة واستطلاع مختلف وجهات النظر .

أما جوانب القصور في المخطط الاستراتيجي لمدينة الرياض تتلخص في عدم أعطاء المخطط قضية المياه القدر الكافي من الأهمية ،مع أن الإستراتيجية تناولت قضية المياه كأهم القضايا إلا أن مدينة الرياض لازالت تواجه قضايا حرجة في توفير المياه وقد نبهت تقارير كثيرة إلى الحاجة إلى خطة طوارئ أكثر فاعلية لمعالجة مشاكل المياه لذلك كان من المفترض إعداد إستراتيجية خاصة بالمياه .

وأيضا بالرغم من وجود بعض المناطق العشوائية في مدينة الرياض ولو بشكل صغير فقد تم تجاهلها في المخطط الاستراتيجي الشامل .

وعند دراسة إستراتيجية مدينة عمان الكبرى نجد أن الإستراتيجية عبارة عن سلسلة من خطط التطوير المرتبطة ببعضها البعض لمدينة عمان الكبرى (المترو بوليس)، كما تمثل برنامج عمل للتطوير المستدام ، ولمساعدة المدينة في تحقيق الأهداف التي خطتها الأجندة الوطنية ، وتوجه نمو المجتمع وتعالج عدة قضايا كالموارد والتراث الثقافي والموروث الطبيعي والمواصلات والبنية التحتية وتطوير المجتمع ، وأكدت الإستراتيجية أن التحدي الرئيسي هو استيعاب النمو السكاني المتوقع حتى عام ٢٠٢٥م.

وقد اتبعت إستراتيجية تنمية مدينة عمان في بداية الأمر منهجية في إعدادها تتبع منهجية تحالف المدن حيث ركزت إستراتيجية تطوير المدينة على الحكم الحضري و الإصلاح البلدي وخطة تحديث للأحياء الفقيرة على نطاق المدينة ، وانتهت الإستراتيجية إلى إعداد أول مخطط شمولي رسمي للمدينة ذو منهجية عامة تتبع الأسس العلمية في إعداد استراتيجيات التنمية العمرانية التي ترتكز على تحديد الأهداف وتحديد الرؤية ووضع وتطوير البدائل الإستراتيجية وعمل التقييم الشامل واختيار البديل الاستراتيجي المفضل وقد مثل إلى حد ما أسلوب غير تقليدي في استراتيجيات التخطيط الحضري والتخطيط المحلي ، حيث أنه عادة ما يتم هيكلة المخططات العامة التقليدية من الأعلى إلى الأسفل ، أي نبدأ بنطاق المدينة الكبرى نزولا إلى الإحياء الصغيرة بتتابع أكثر تفصيلا ، أما مخطط عمان الكبرى فيجري العمل فيه على جميع المحاور الإستراتيجية في نفس الوقت أي من الأعلى إلى الأسفل والعكس .

وقد تميز المخطط الشمولي لمدينة عمان على عمل استراتيجيات قصيرة المدى لمعالجة الوضع القائم وعمل استراتيجيات طويلة المدى لقيادة التنمية الحضرية حتى عام ٢٠٢٥م.

كما تميز بمشاركة جميع الإطراف ذات العلاقة بتخطيط المدينة من أعضاء مجلس البلدية والوزارات وأعضاء مائدة الأمين المستديرة ومهندسي التخطيط الحضري والعديد من شخصيات مدينة عمان المعنيين والمواطنين ووضح المخطط كيفية تمويل البنية التحتية والخدمات ، كما اتبع إستراتيجية التكثيف البيني مما ينتج عنه تقليل حجم التوسع المستقبلي وتوفير في البنية التحتية القائمة ، الاستغلال الأمثل للأرض ، وزيادة فعالية النقل العام ، تشجيع حركة المشاة

أما جوانب القصور في مخطط عمان الشمولي فهي كثيرة منها تداخل المسميات في عناوين الإستراتيجية وتفاصيلها مما يسبب في كثير من الإرباك ، أيضا ضعف التحليلات الخاصة بالوضع القائم والقصور في تحديد القضايا الحرجة في المدينة وتجاهل المناطق العشوائية في المخطط ، إضافة إلى ذلك تكثيف المناطق السكنية على المحاور الرئيسية وذلك في إستراتيجية التكثيف البيني على المحاور الرئيسية للمدينة مما يؤدي إلى خلط الاستعمالات .

ومن خلال دراسة الأسس المنهجية لاستراتيجيات التخطيط والتنمية الحضرية ، وكذلك دراسة وتحليل الاستراتيجيات الحضرية المختلفة لبعض مدن العالم مع التركيز على مدينتي الرياض وعمان ، أمكن الاستفادة مما سبق والتوصل إلى أسس لمنهجية تخطيطية عمرانية لمدينة صنعاء تم تناولها في الباب الرابع بالتفصيل ، وستتناول التوصيات التالية أهم جوانبها .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

ثانيا : التوصيـــــــــات :

على المستوى التخطيطي :

- **تطبيق الاستراتيجية العمرانية المقترحة لمدينة** صنعاء وذلك على النحو التالي :

اولا : **على المدى القصير** :

- عمل خطة إستراتيجية عمرانية لمدينة صنعاء قصيرة المدى (٣-٥ سنوات) وبشكل عاجل للتعامل مع القضايا الحرجة التي تواجه المدينة ولمعالجة مشاكل الوضع القائم بشكل سريع بما في ذلك إستراتيجية خاصة بالمناطق العشوائية وذلك لتطويرها والارتقاء بها من خلال تحسين الظروف المعيشية لسكان هذه المناطق ورفع كفاءة شبكة المواصلات والبنية التحتية وتوفير الخدمات العامة والإسكان .
- عمل إستراتيجية خاصة بالمياه في مدينة صنعاء وبشكل عاجل .

ثانيا : **على المدى المتوسط والطويل** :

- **إعداد إستراتيجية عمرانية قومية للجمهورية اليمنية** تمثل توجها عاما وتصورا مستقبليا لما يجب أن يكون عليه التوزيع المكاني للتنمية العمرانية على الحيز المكاني الوطني وبما يضمن كفاءة استخدام الموارد وعدالة انتشار فرص التنمية .
- إعداد إستراتيجية إقليمية لمنطقة صنعاء يتم بموجبها ربط المناطق المحيطة بالعاصمة صنعاء (بيئياً ، تخطيطياً ، سكانياً ، اقتصادياً ..... الخ).
- **إعداد مخطط استراتيجي شامل لمدينة صنعاء طويل المدى**(٢٥سنة) يهدف إلى قيادة وتوجيه التنمية المستقبلية بمدينة صنعاء على أن يكون مخطط مستمر ومتجدد يتعامل مع القضايا والمستجدات المتعلقة بالمدينة بحركية مستمرة ويتسم بالنظرة الشاملة لجميع جوانب التنمية والتطوير في المدينة، كما يمثل محطة رئيسية في عملية التخطيط المستمر لمستقبل التنمية في مدينة صنعاء يتم تقسيم العمل فيه الى ثلاثة مراحل رئيسية :

المرحلة الأولى : مراجعة وتقويم الوضع الراهن للمدينة وتحديد التبعات المتوقعة لهذا النمو على حاضر المدينة ومستقبلها ، ووضع وصياغة الرؤية المستقبلية للمدينة من خلال جمع المعلومات المتوفرة عن الوضع القائم في المدينة .

المرحلة الثانية : إجراء الدراسات التفصيلية عن كل قطاع من قطاعات التنمية الحضرية والتطوير ، وتحديد أهداف التطوير لكل قطاع ، وطرح البدائل المتاحة لبلوغ هذه الأهداف وتقويمها ودراسة تكلفة كل منها ، والخروج بالبديل الاستراتيجي الامثل ومن ثم وضع المخططات الهيكلية العامة والتفصيلية للمدينة.

المرحلة الثالثة : وضع آليات لتنفيذ الاستراتيجية والمخططات الهيكلية من خلال السياسات والبرامج والضوابط والانظمة .

على المستوى الفني :

١- إنشاء مرصد حضري محلي بمدينة صنعاء يتولي بناء نظام معلومات حضري شامل بتقنية حديثة وكوادر فنية مؤهله على أن يحوي قاعدة معلومات ، في مجالات السكان واستعمالات الأراضي والبيئة و النقل والاقتصاد وغيرها، ويعتمد هذا النظام على بنية تحتية حديثه جداً في كافة عناصرها من شبكات وأجهزة وخوادم ووحدات تخزينية ذات سعات عالية مرتبطة بها، مع متطلباتها من وحدات نسخ احتياطية يساند ذلك توفير خدمات فنية متكاملة من خلال فريق فني متعدد التخصصات لإدارة النظام ويقوم بجمع بيانات عن الحالة الحضرية للمدينة والأنشطة السكانية بها ، كما يقوم بصياغة وإصدار تلك البيانات في صورة عدد من المؤشرات الحضرية ، كما يعمل كجهاز استشاري لمعدي سياسات واستراتيجيات التنمية الحضرية .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢- إيجاد قاعدة معلومات كاملة للمدينة مكانية ووصفية، لمختلف الدراسات المتعلقة بالمدينة والمتمثلة في دراسة استعمالات الأراضي والدراسات السكانية والاقتصادية ودراسات النقل والبيئة ، وأسعار الأراضي ومعلومات عن الخدمات والمرافق ومصادر المياه وكذلك الخصائص الهيدرولوجية والجيولوجية للمدينة، وغيرها، وربط تلك القاعدة بخريطة أساسية رقمية موحدة لمدينة .

٣- توفير أنظمة وتطبيقات تساعد المخططين ومتخذي القرار في إعداد الدراسات واتخاذ السياسات المتعلقة بالمدينة من أنظمة الرسوم الهندسية مثل برنامج التحليل الرياضي (Emmc2) لإجراء التحليلات اللازمة لدراسة شبكة الطرق الحالية وبناء الشبكة المستقبلية ، أيضا استخدام أدوات تحليل الشبكة (Network Analysis) في نظم المعلومات الجغرافية في دراسات النقل ، وأنظمة المعلومات الجغرافية التي تسهل وضع الخطوط المستقبلية للمرافق بناءً على استعمالات الأراضي المستقبلية والتوقعات السكانية ، وقواعد المعلومات الجغرافية، واستخدام برامج ثلاثية الأبعاد لتصور المدينة مستقبلاً ،ونظم التحليل الإحصائية، ونماذج التوقعات البيانية، ونظام البريد الالكتروني، والأنظمة المكتبية المختلفة .

على المستوى الإداري والمالي :

١- إعداد خطط إستراتيجية للوزارات والمؤسسات والهيئات ذات العلاقة بتخطيط المدينة يتم من خلالها تحديد الرؤية والأهداف والاستخدام الأمثل للموارد والإمكانيات وتحقيق التكامل والتنسيق وتحديد الأولويات بما يتفق مع الاحتياجات والسيطرة على مشاكل التنفيذ وتخفيض المخاطر المتوقعة ، كما يتم من خلالها تحديد الرسالة والقيم لهذه المؤسسات وتحديد نموذج العمل الاستراتيجي وتقييم الأداء وذلك بتحليل نقاط القوة والضعف والفرص والمخاطر التي تواجه هذه المؤسسات وتحليل الفجوات ووضع خطط العمل والخطط البديلة والعمل على تنفيذ هذه الخطط .

٢- الربط المتكامل للأجهزة المعنية بإدارة المدينة بنظام معلومات موحد للمدينة .

٣- الاعتماد على الكوادر الوطنية من داخل اليمن ، والاستفادة من الخبرات المحلية من خارج الهيئة من القطاعات الحكومية والأكاديمية والأهلية ، والاستفادة من بيوت الخبرة المحلية والعالمية التي سبق لها ممارسة التخطيط الاستراتيجي .

٤- التنسيق الكامل بين الهيئات والمؤسسات التخطيطية ووضوح المسئولية في قضايا التخطيط بحيث يتم من خلاله الإدارة المثلى لأراضي الدولة وإيجاد سجل أراضي فعال وتنفيذ قوانين التخطيط .

٥- اعتماد ميزانيات كافية لتمويل إعمال التخطيط العمراني .

٦- العمل على إيجاد وعي في المجتمع بأهمية التخطيط العمراني .

على المستوى الاكاديمي :

١- اعتماد منهج لاستراتيجيات التنمية الحضرية وتدريسه لطلاب الدراسات العليا في كليات العمارة والتخطيط في اليمن .

٢- حث جميع الباحثين في مجال استراتيجيات التخطيط الحضري بعمل أبحاث مستفيضة ومكثفة في مجالات إستراتيجية التنمية الاقتصادية ، إستراتجية النقل ، إستراتيجية الإسكان ، إستراتيجية الخدمات العامة ، إستراتيجية البيئة ، إستراتيجية المرافق العامة ..الخ

٣- تأهيل الكوادر الفنية في مجال التخطيط العمراني والاهتمام بها من خلال عمل دورات تدريبية داخل وخارج الوطن وتوفير الإمكانيات والحوافز لها .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

قائمة المصادر العربية :

١- ابر هيم عبيدات ، أ.د / تركي " **التخطيط الإستراتيجي مفهومه وإطاره الإرشادي ومراحله المختلفة** " جامعة العلوم والتكنولوجيا الأردنية ، مقالة في الانترنيت .

٢- أحمد نوح ، شاكر " **آفاق التخطيط والتنمية العمرانية في المنطقة** " مقالة ، منتدى الثلاثاء الثقافي ، ٢٠٠٥م.

٣- " **ادارة المعلومات والدراسات** " الادارة العامة لمعلومات التخطيط العمراني ، قطاع التخطيط العمراني ، اليمن ٢٠٠٩م

٤- " **أزمات المياه في مدينة الرياض سبل تجنبها وطرق مواجهتها** " مسودة التقرير النهائي ، الهيئة العامة لتطوير مدينة الرياض ، صفر ١٤٢٣ هـ .

٥- " **استراتيجيات التنمية الحضرية وإستراتيجية المأوى المساعدة للفقراء** " الأمم المتحدة ، مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ، الدورة التاسعة عشرة ، نيروبي ،٢٠٠٢م.

٦- " **إستراتيجية الإسكان** " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ٥-١٣ ،١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .

٧- " **إستراتيجية البيئة** " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ٢-١٣ ،١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .

٨- " **إستراتيجية التنمية الاقتصادية** " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ١-١٣ ،١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .

٩- " **إستراتيجية الخدمات العامة** " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ٦-١٣ ،١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .

١٠- " **إستراتيجية المرافق العامة** " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ٤-١٣ ،١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .

١١- " **إستراتيجية النقل** " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ٣-١٣ ،١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .

١٢- إستراتيجية تخفيض الفقر في الخطة الخمسية الثالثة للأعوام ٢٠٠٦-٢٠١٠م ، اليمن .

١٣- " **إستراتيجية تنمية المدن** "استراتيجيات تنموية للمدن العربية ، المعهد العربي لإنماء المدن ، WWW.ARABURBAN.ORG ، الرياض .

١٤- "**إستراتيجية تنمية مدينة صنعاء** " دراسات فنية ، خبراء دوليين ، مارس٢٠٠٧م .

١٥- " **إعادة تطوير المحاور الرئيسية** " المدينة القابلة للحياة ،أمانة عمان ، حزيران ٢٠٠٧م.

١٦- أمانة العاصمة " **إستراتيجية التنمية المستدامة لمدينة صنعاء** " قطاع الشئون الفنية ، سبتمبر ٢٠٠٨م .

١٧- أمانة العاصمة " **تقييم لواقع التخطيط العمراني في أمانة العاصمة** " قطاع الشئون الفنية ، ورشة عمل "السياسة العامة للتخطيط الحضري " صنعاء ٢٤-٢٥ أغسطس ٢٠٠٨م.

١٨- " **أمانة عمان تعلن عن المرحلة الرابعة من المخطط الشمولي**" أمانة عمان ، عمان ، الاردن ، تصريح صحفي ، ٢٠٠٧م.

١٩- "**أنظمة استعمال وتطوير الأراضي** " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ٩-١٣ ،١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .

٢٠- " **الادارة العامة للحدائق والمنتزهات** " قطاع النظافة والبيئة ، أمانة العاصمة ، الجمهورية اليمنية .

٢١- " **الإستراتيجية العمرانية السعودية** " جريدة الرياض السعودية ، العدد ١١٧٥٥ ، ١٣٠غسطس ٢٠٠٠م .

٢٢- الأكوع ، إسماعيل بن علي " **لمحه تاريخية عن صنعاء** " مجلة الإكليل ، العدد الخامس ، سبتمبر ١٩٨١م.

٢٣- آل الشيخ ، م. عبد العزيز بن عبد الملك " **المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض** " الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٢٤- البنك الدولي ، **تقدير الفقر في اليمن** ، نوفمبر ٢٠٠٧م.
٢٥- البنك الدولي ، تقييم البيئة الاستثمارية في اليمن ، العام ٢٠٠٦ ، ص٨.
٢٦- " **التطوير العشوائي في مدينة الرياض " الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض** "، ذو القعدة ١٤٢٤هـ .
٢٧- " **التقرير الشامل**" المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ١٢-١٣ ، ١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .
٢٨- " **التوسع الحضري المستدام، الإجراءات المحلية للحد من الفقر الحضري مع التركيز على التمويل والتخطيط** " حوار حول الموضوع الرئيسي الخاص بالدورة الحادية والعشرين لمجلس الإدارة ، الأمم المتحدة ، نيروبي ٢٠٠٧م.
٢٩- (الجهاز المركزي للإحصاء) كتاب الإحصاء السنوي ١٩٩٧م ، الجمهورية اليمنية .
٣٠- "الجهاز المركزي للإحصاء "كتاب الإحصاء السنوي ١٩٩٨م ، الجمهورية اليمنية .
٣١- الجهاز المركزي للإحصاء ، مسوحات ميزانية الأسرة للأعوام ١٩٩٨م و٢٠٠٥م ، الجمهورية اليمنية.
٣٢- الجهني ، محمد فالح " **التخطيط الاستراتيجي لمؤسسات التعليم العالي** " المدينة المنورة ، مقالة في الانترنيت .
٣٣- الحجري، محمد بن أحمد "**مجموع بلدان اليمن وقبائلها** " تحقيق إسماعيل الأكوع ، المجلد الثاني ، ١٩٨٤م .
٣٤- الحداد ، د/ عبد الرحمن " **المظاهر التاريخية للتطور الحضري لمدينة صنعاء** " دراسات يمنية ، العدد ٤٥ ، ١٩٩٢م مركز الدراسات والبحوث اليمني .
٣٥- الخريطة الرقمية للجمهورية اليمنية ، إدارة النظم الجغرافية ، وزارة الاتصالات وتقنية المعلومات ،٢٠٠٧م.
٣٦- " **الدراسة الشاملة لتنظيم حركة المرور وخطة النقل لمدينة صنعاء** " أمانة العاصمة ، ديسمبر ٢٠٠٧م.
٣٧- الدوري ، حسين " **الإدارة الإستراتيجية والتميز الإداري** " المنظمة العربية للتنمية الإدارية .
٣٨- الذرعاني ، أ/عبد السلام ادم " **التنمية الحضرية** " مركز الأبحاث ،أبحاث العلوم الاجتماعية ،مقالة في الانترنيت .kuwait25.com
٣٩- " **الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض** " التخطيط لمستقبل المدن الكبرى ، ورقة عمل ، شعبان ١٤٢٢ هـ .
٤٠- الريحاني ، م/ زياد " **استراتيجية تطوير المدينة** " امانة عمان الكبرى ،منتدى تحالف المدن للسياسة العامة ، برنامج نحو مدن المغرب بلا لا أحياء فقيرة ، مراكش ٢٠٠٥م.
٤١- الزياني ، مساعد / العزيزي ،عناد " **توجه حكومي لتطوير الاحياء القديمة والعشوائية** " جريدة الشرق الاوسط ، العدد ١٠٦٨٦ ، مارس ٢٠٠٨ م.
٤٢- السبيل ، احمد بن محمد " **استخدام التقنية في التخطيط الإستراتيجي** " مدينة الرياض ، إدارة التخطيط الحضري الاستراتيجي بالهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض .
٤٣- السعدي ، د.عباس فاضل " **التطور المورفولوجي لمدينة صنعاء** " دراسات يمنية ، العدد الخامس عشر ، مارس ١٩٨٤م .
٤٤- " السعودية تحت المجهر " **لجنة عليا لتطوير المناطق العشوائية في الرياض** ، موقع الكتروني ، نوفمبر ،٢٠٠٨م.
٤٥- السويدان ، د / طارق محمد ، " **اختبر معلوماتك حول الاستراتيجيات** " الرياض ، ١٤٢٥هـ.
٤٦- السويدان ، د/ طارق محمد " **المنهج الحديث للتخطيط الاستراتيجي** " معهد الإبداع للعلوم والإدارة .
٤٧- السويدان ، د/ طارق محمد ، العدلوني ، د/ محمد أكرم " **كيف تكتب خطة إستراتيجية** " الرياض ،١٤٢٥ هـ.
٤٨- "**السياسة المرحلية للمناطق السكنية ذات الكثافة المنخفضة**" استراتيجية نمو المدينة ، امانة عمان الكبرى ، تشرين اول ٢٠٠٧م.
٤٩- "**الشروط المرجعية للمخططات التنظيمية** " المبادئ الاساسية ، مشروع مخطط عمان الشمولي ، أمانة عمان الكبرى .
٥٠- الصالح ، م / منذر ، صبحي م/ سمير " **استراتيجيات التنمية الحضرية في المملكة الأردنية الهاشمية** " ندوة استراتيجيات التنمية الحضرية في المدن العربية . الرياض.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٥١- الطلوع ، محمد عبد الخالق " وكيل قطاع التخطيط ، الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني " مقابلة شخصية ,نوفمبر ٢٠٠٨ م .
٥٢- العشاوي ، د. عبد الحكيم ناصر " **مدينة صنعاء تركيبها الداخلي وعلاقاتها الاقليمية** " ، الجمهورية اليمنية صنعاء ١٩٩٨م ..
٥٣- العواضي ، م/ ياسمين محمد " **السياسة الاسكانية في اليمن** " وزارة الاشغال العامة والطرق ، صنعاء ، يناير .٢٠٠٩م .
٥٤- الغفري ، د/ م. احمد " **تخطيط المدن** " دمشق ، مطبعة اليازجي ، ١٩٩٣م .
٥٥- الكباب ، د/ عبد العزيز احمد" **التخطيط الإقليمي** " برنامج الماجستير ، جامعة العلوم والتكنولوجيا ، ١٩٩٧م.
٥٦- " **المخططات الهيكلية المحلية** " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ١٠-١٣، ١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .
٥٧- " **المخطط الاستراتيجي لتنمية تطوان** " المنتدى الحضري ، المغرب ، ديسمبر ٢٠٠٥م.
٥٨- **المخطط العام الثاني** " الفريق الكوبي " وزارة الإنشاءات والتخطيط ، ١٩٩٨م.
٥٩- " **المخطط الهيكلي العام** " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ٧-١٣، ١٤٢٤ هـ.
٦٠- المديفر ، م. تركي بن سليمان " **مخطط الرياض الاستراتيجي كارثة عمرانية** " جريدة الرياض ، - العدد ١٣٧٥١، ١٦ فبراير ٢٠٠٦م .
٦١- المؤسسة العربية للتصميم والدراسات " عقد من التصميم والإنجاز " بيروت لبنان ١٩٨٦م .
٦٢- النعيم / الشيخ عبدالله العلي " **الأحياء العشوائية وانعكاساتها الأمنية** " ندوة (الانعكاسات الامنية وقضايا السكان والتنمية)القاهرة –٢٠٠٤م.
٦٣- الهمداني ، الحسن بن احمد " **صفة جزيرة العرب** " تحقيق محمد علي الاكوع ، القاهرة ، ١٩٧٤م .
٦٤- " **الوثيقة المرجعية لإنشاء المباني ذات الكثافة العالية متعددة الاستعمال** " إستراتيجية نمو مدينة عمان المرحلية .
٦٥- الورقي ، فضل محمد " أسس إعداد المخططات العامة في اليمن " رسالة ماجستير ، جامعة صنعاء ، ٢٠٠١م.
٦٦- بافقية ، محمد عبد القادر " **الرحبة وصنعاء في إستراتيجية بناء الدولة السبئية** " مجلة الإكليل ' العدد الثالث ١٩٨٨م
٦٧- بسيوني ، محمد "**إستراتيجية تنمية مدينة الإسكندرية** "مشروع تنمية الإسكندرية كقطب تنموي , منتدى شراكة إستراتيجية تنمية مدينة الإسكندرية ، فبراير ٢٠٠٦م .
٦٨- تمام ، مصطفى عبد العال " **مدينة صنعاء ومسيرة التطور الاستيطاني الحضري** " مجلة كلية الآداب ، جامعة صنعاء العدد ٨ ، ١٩٨٨م .
٦٩- ثابت ، محفوظ سعيد " **التشريعات القانونية ذات الصلة بأعمال الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط ودورها في تسهيل إجراءات التخطيط** " ورشة عمل " السياسة العامة للتخطيط العمراني ، صنعاء ، ٢٤-٢٥ أغسطس ٢٠٠٨م.
٧٠- ثابت ، م/ محمد " **انجازات قطاع التخطيط العمراني ٢٠٠٧-٢٠٠٨م** " ورشة عمل " السياسة العامة للتخطيط العمراني ، صنعاء ، ٢٤-٢٥ أغسطس ٢٠٠٨م.
٧١- جعشان ، م/ عبد الله " **آلية تنفيذ القانون** " ورشة العمل الخاصة بقانون التخطيط الحضري ، وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري ، المشروع الإلماني يوليو ١٩٩٥م .
٧٢- حنفي ، م / سمير " **التخطيط الاستراتيجي باستخدام بطاقات قياس الأداء المتوازن** " ٢٠٠٤م
٧٣- حيدر ، د. فاروق عباس " **تخطيط المدن والقرى** " الإسكندرية ، دار المعارف ، ١٩٩٤م .
٧٤- حمادي ، م/ محمد عبده " **الجوانب الفنية لقانون التخطيط الحضري** " ورشة العمل الخاصة بقانون التخطيط الحضري ، وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري ، المشروع الألماني يوليو ١٩٩٥م .
٧٥- خريس ، م / إبراهيم " **إستراتيجية تنمية المدينة** " امانة عمان الكبرى ،ندوة مدن المعرفة، المدينة المنورة ٢٠٠٥م
٧٦- خريس ، م / ابراهيم " **افضل الممارسات في مجال الإدارة الحضرية** " منتدى حوض البحر الابيض المتوسط للتنمية الخامس ، بيروت ، ٢٠٠٦م .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

٧٧- " **خطة إدارة التنمية الحضرية** " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ١١-١٣ ،١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .

٧٨- " دراسة شاملة لإدارة مرور أمانة صنعاء "، توقعات تنمية الأرض والسكان ،الفريق الدولي ، نوفمبر ٢٠٠٦م.

٧٩- "**دور التدريب والتشريعات والتنظيم واليات التنفيذ في التنمية الحضرية المستدامة** " منظمة المدن العربية ، المعهد العربي لإنماء المدن .

٨٠- روجرز ، هيلين "**صنعاء مدينة الحصون** " دراسات يمنية ، العدد ٤٨ ، أكتوبر ديسمبر ١٩٩٢م .

٨١- سلطان ، د/ جاسم محمد " **التفكير الاستراتيجي والخروج من المأزق الراهن** " سلسلة أدوات القائد ، المنصورة ، ٢٠٠٦م .

٨٢- سران ، م / محمد صالح ، حاميم ، م / يحيي نعمان " **واقع التخطيط العمراني وجهود القطاع في العملية التخطيطية** " ورشة عمل " **السياسة العامة للتخطيط العمراني** " صنعاء ، ٢٤-٢٥ أغسطس ٢٠٠٨م.

٨٣- شهيب ، م/ كمال " **دراسات القوانين والتشريعات المنظمة للعمران** " مركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني ، وزارة الإسكان ، جمهورية مصر العربية ، ١٩٩٥م .

٨٤- "**ظاهرة السكن العشوائي في بلدان العالم الثالث أسبابها وآثارها السلبية**"، المعهد العربي لإنماء المدن ، الرياض، المملكة العربية السعودية ، (١٩٩٣م) .

٨٥- عباس على ، سيد " **استراتيجيات واليات تنمية المدن الجديدة بمصر** " مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي التاسع ، ٢٠٠٧م

٨٦- عبد العزيز المبارك ، د/ فيصل " **التخطيط واستراتيجيات التنمية الإقليمية**،عرض عالمي مقارن " مجلة العلوم الاجتماعية، جامعة الكويت مجلد ٣٣ العدد١ .

٨٧- عبيدات ، أ.د /تركي ابراهيم " **التخطيط الإستراتيجي مفهومه وإطاره الإرشادي ومراحله المختلفة** " جامعة العلوم والتكنولوجيا الاردنية .

٨٨- عتريسي ، د/ نايف محمود " **قواعد تخطيط المدن** " دار الراتب الجامعية ، بيروت ، لبنان .

٨٩- عزام ، أ/ فتحي عبد الفتاح " **قانون التخطيط الحضري** " " ورشة العمل الخاصة بقانون التخطيط الحضري ، وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري ، المشروع اليمني الألماني ، يوليو ١٩٩٥م.

٩٠- عفيفي ، د/ أحمد كمال الدين " **تنمية المدينة العربية من المنظور الإقليمي الإستراتيجية والبدائل** " ندوة استراتيجيات التنمية الحضرية في المدن العربية .

٩١- عفيفي ، د/ أحمد كمال الدين " **نظريات في تخطيط المدينة وإقليمها**" نظرية مدينة الإقليم للمخطط الألماني Hillibricht . مصر ١٩٨٢م.

٩٢- علام ، د/ احمد خالد " **التخطيط الإقليمي** " القاهرة ، مكتبة الانجلو المصرية ، ١٩٨٢ م.

٩٣- علام ، د/ احمد خالد " **تخطيط المدن** " القاهرة ، مكتبة الانجلو المصرية ، ١٩٨٣م .

٩٤- علي ، د/ عصام الدين محمد " إستراتيجية التنمية العمرانية للمدن المصرية ،دراسة **تطبيقية على مدينة أسيوط**" مجلة الهندسة والعلوم ، جامعة اسيوط ، العدد ٣٤ ، يوليو ٢٠٠٦م .

٩٥- عويضة ، د/ احمد " **التجارب العالمية في مجال** إعداد استراتجيات تنمية المدن " تحالف المدن ، البنك الدولي.

٩٦- عويضة ، د/ أحمد ، محمود حامد ، د/ جمال " **تحالف المدن وإستراتيجية تنمية المدينة** " مبادرة لإعداد إستراتيجية تنمية لمدينة الإسكندرية ، ابريل ٢٠٠٣م .

٩٧- عويضة ، أحمد " **حلف المدن وإستراتيجية التنمية للمدن** " مبادرة عمان لوضع إستراتيجية التنمية للمدينة ، عمان ،مارس ٢٠٠٣م.

٩٨- غالب ، م/ أحمد " **أعمال التخطيط بالوزارة – النشأة والتطور**" ورشة العمل الخاصة بقانون التخطيط الحضري ، وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري ، المشروع الألماني يوليو ١٩٩٥م .

٩٩- قانون رقم (٢٠) لسنة ١٩٩٥م ، بشأن التخطيط الحضري ، الجمهورية اليمنية ، وزارة الشئون القانونية الفصل الأول ، المادة رقم ٣ .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

١٠٠- " **كتاب الاحصاء السنوي ٢٠٠٨م** " الجهاز المركزي للاحصاء، الجمهورية اليمنية .
١٠١- كنزمان ، كلاوس " **التقرير الخاص بتقييم سير أداء المشروع** " وزارة البلديات والإسكان " المساعدة الفنية في مجال تخطيط المدن الثانوية ، صنعاء ، برلين ، ١٩٨٧م .
١٠٢- كيلاني، السيد محمد "**اتجاهات ومحددات النمو الحضري في مصر**"، مؤتمر الانفجار السكاني في المدن العربية وتحديات القرن الواحد والعشرين، المؤتمر العام الثاني عشر لمنظمة المدن العربية، الكويت. (٢٠٠٠م) .
١٠٣- كيلاني ، هيثم " **جولة في علم الإستراتيجية** " عالم الكتب ، القاهرة ، ١٩٩٨م .
١٠٤- مارتيني ، د/ عمر وصفي ، سقال ، د/ سلوى " **نظريات تخطيط المدن** " جامعة حلب ، كلية الهندسة المعمارية ، ١٩٩٢م.
١٠٥- ماهر ، نادر " **تحديد حجم الفجوة بين العرض والطلب في محافظات الجمهورية لعام ٢٠٠٧م** " ادارة المرصد الحضري .
١٠٦- مختار ، د/ هشام " **إدارة المدن الجديدة** " وزارة الإسكان والمرافق ، مركز بحوث البناء والتخطيط العمراني ديسمبر ١٩٩٥م .
١٠٧- مشروع مخطط عمان الشمولي ، أمانة عمان ، ٢٠٠٨م .
١٠٨- " **مخطط استعمالات الأراضي** " المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، التقارير النهائية ، مجلد ٨-١٣ ، ١٤٢٤ هـ ، المملكة العربية السعودية .
١٠٩- مخطط عمان " **نمو المدينة الكبرى** " تقرير ملخص ، أمانة عمان ،أيار ٢٠٠٨م .
١١٠- هيكل ، د/ نمير (١٩٨٨) " **جوانب من القيم التشكيلية لفن العمارة الصنعانية** " مجلة دراسات يمنية ، العدد الخامس والثلاثون ١٩٨٩م ، مركز الدراسات والبحوث اليمني ، صنعاء .
١١١- " **هيئة تطوير الرياض»** تبنى منهجية عمل جديدة في مجال التخطيط الشامل ، مقالة في الانترنيت .
١١٢- وزارة الإسكان والتخطيط الحضري " **نحو سياسة إسكانية وطنية** " وثيقة للنقاش ، بالتعاون معهد الإسكان والتنمية الحضرية هولندا ، روتردام ، ديسمبر ١٩٩٣م .
١١٣- وزارة الاشغال العامة والطرق ، قطاع الاسكان ، الموقع الالكتروني .
١١٤- وزارة الأشغال العامة والطرق، قطاع التنمية الحضرية، الإدارة العامة للتخطيط الطبيعي" **دراسة أولية للإسكان العشوائي في المدن اليمنية (صنعاء وعدن)** "، يونيو ٢٠٠٣م.
١١٥- وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري " **الإنشاءات العشوائية في اليمن**" ، الإدارة العامة للتخطيط الحضري، إدارة الخطط الرئيسية ، دراسة خاصة عن مدينة صنعاء، الجزء الأول، بدون تاريخ.
١١٦- وزارة الإنشاءات والإسكان والتخطيط الحضري " **تحديث المخطط العام لمدينة صنعاء** " إدارة المخططات العامة ، صنعاء ١٩٩٩م.

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

قائمة المصادر الاجنبية :

1- **"Airport Corridor Plan"** Metropolitan Growth Strategy , Greater Amman Municipality,

2- ALDEN , JEREMY " **Urban Development Strategies, The Challenge of Global to Local Change for Strategic Responses** " An International Perspective , University of Wales, Cardiff UK.

3- Al-Kabab, Abdulaziz „ **Implementing Physical Plan in Yemen** „ a case study of sanaa , university of Liverpool ,the degree of Doctor in philosophy, may 1991.

4- Berger , Kampsax (1978) " **Sanaa Master Plan** " Ministry of Works and Municipalities , Sanaa .

5- **Cities in Transition** " World Bank Urban and Local Government Strategy , **http//go.worldbank.org** , Urban Development , internet site.

6- " **City of Sydney Strategic Plan** " 2006-2009 ..

7- " **City of Vancouver, WA** , "**STRATEGIC PLAN** " UPDATED and Adopted by Vancouver City Council , May 2008.

8- Chung-hyun Ro, "**Public Administration and the Korean Transformation**" (Kumarian Press, West Hartlbrd, CT, 1993).

9- **"CITY OF ALBANY STRATEGIC PLAN"** 2005-2010

10- **"CITY OF KINGSTON URBAN GROWTH STRATEGY"** FINAL REPORT July, 2004.

11- Council of King's Lynn and West Norfolk " **Urban Development Strategy** " Llewelyn Davies Yeang in association with Atisreal and Lesley Williams Associates , May 2006.

12- **"Corridor Intensification Strategy"** A City with a Soul.... *growing smartly*, Municipality of Greater Amman ,June 18, 2007.

13- Cuban Team „ **Updating Of Master Plan Of Sana'a** „ Report , Ministry of Construction , Housing and Urban Planning , July 1998.

14- " City Development Strategies " The Cities Alliance perspective ,

15- " **CITY DEVELOPMENT STRATEGYGUIDELINES** " DRIVING URBANPERFORMANCE , CITIES ALLIANCE ,

16- " **Essentials of a CDS** "Cities Alliance http://212.102.0.18/cds/Arabic/aboutcds-02.htm

17- Glasson ,John „ An Introduction To Regional Planning „ Hutchinson & Co London ,1975 .

18- Goh Ban Lee, Urban Planning in Malaysia (Tempo Publishing, Petaling Yaya, Selangor, Malaysia, 1991).

19- Halla, Francos " **Preparation and implementation of a general planning scheme in Tanzania: Kahama strategic urban development planning framework** " University College of Lands and Architectural Studies (UCLAS), P.O. Box 32911, Dar-es-Salaam, Tanzania. November 2001.

20- " **High Rise Towers** " An Integral Part of Amman's Urban Landscape , Amman ,February 18, 2007.

21- " **INTRODUCTION TO A STRATEGIC APPROACH TO URBAN PLANNING** " paper , internet .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit

22- " **Interim Growth Strategy (IGS) Policy for High Density Mixed Use (HDMU) Development** " Greater Amman Municipality
23- **"Interim Growth Strategy "** High Density Mixed Use ,DEVELOPMENT MANUAL , Municipality of Greater Amman February 2007.
24- **"Interim Industrial Land Policy "** Development Manual , Greater Amman Municipality, August 18, 2007
25- **"Interim Industrial Land Policy"** Metropolitan Growth Strategy, Greater Amman Municipality, Aug 18, 2007.
26- "INTRODUCTION TO A STRATEGIC APPROACH TO URBAN PLANNING"
27- Jeremy Alden , Artur da Rosa Pires " **Lisbon Strategic planning for a capital city** " Department of City and Regional Planning, University of Wales Cardif!; Cardijy CFI SYN, UK , Departamento de Ambiente, Universidade de Aveiro, 3800 A veiro. Portugal.

28- Lewcoc , Ronald ,, **The Old Walled City Of Sana'a** ,, Unesco , 1986.
29- Mintzbirg , Henry " **Strategy Safari** " Bruce Ahlstrand And Joseph , FT Prentice Hall ,1998 .
30- Narang , Shipra – Reutersward , Lars " **Improved governance and sustainable urban development Strategic planning holds the key** " August 2005.

31- **"Orienting Urban Planning to Sustainability in Curitiba"** Municipality of Curitiba, Brazil , internet site , 1992.
32- Steinberg , Florian " **Strategic urban planning in Latin America: experiences of building and managing the future** " . Institute for Housing and Urban Development Studies (IHS), Rotterdam, Netherlands , 18 June 2003.

33- **"Rural Growth Centres"** Metropolitan Growth Strategy , Greater Amman Municipality, October 2007,
34- Richard D. Young " **Perspectives on Strategic Planning in the Public Sector** " paper , internet.
35- " **Strategic Plan of Rosario** " (PER), Rosario 1998.
36- Steinberg , Florian " **Strategic urban planning in Latin America: experiences of building and managing the future** " . Institute for Housing and Urban Development Studies (IHS), Rotterdam, Netherlands , 18 June 2003.
37- Secondary Cities Sector , Ministry Of Municipalities and Housing , Sanaa , 1986 .
38- Sims David " **A CITY DEVELOPMENT STRATEGY FOR SANA'A** " DRAFT. 15 September 2008.
39- Seibert , D. Krystian " **FROM MASTER PLANS TO DEVELOPMENT STRATEGIES"** ندوة استراتيجيات التنمية الحضرية في المدن العربية ، الرياض
40- "The Amman Plan Metropolitan Growth" Report , Published by Greater Amman Municipality , May 2008.
41- Thomas , M, J ,, **Two Types of Planning Theory** ,, working paper no. 33 , Oxford Polytechnic Department of town planning .
42- USDA Rural Development " **A Guide to Strategic Planning for Rural Communities**" Office of Community Development . Washington, DC 20024 Revised March 1998.
43- **WASHINGTON, D.C.** , February 1, 2006 .

All Rights Reserved - Library of University of Jordan - Center of Thesis Deposit